ARTUR SILVESTRI

D E C E N I U L S T R A N I U

Oraşe variabile, sanctuare şi mituri imobiliare

CARPATHIA PRESS – 2003

Coperta: *arh. Mugur Kreiss*

POVEŞTI TRISTE DESPRE CASE ŞI GRĂDINI

Ideea alcătuirii acestei cărţi datează de mai bine de trei ani şi în primăvara anului 2000 era concretizată deja dar am renunţat la tipar. Conţinea, în versiunea de atunci, un şir de analize, dizertaţii şi prognoze ce redactasem de prin 1995 încoace, publicate deja. Dar, la drept vorbind, ciclul acelor contribuţii se încheiase: multe prognoze se confirmaseră iar informaţiile „tehnice" erau, după atîţia ani, simplă arheologie. Izvorînd din imediat, acestea au trăit în regimul clipei şi s-au consumat fără alt ecou decît cel curent. Mai nimic nu ar fi căpătat durabilitate dacă rămînea la acest nivel.

Dar, ca în orice altă activitate intelectuală, scopul ar fi de fapt şi aici de a se sustrage materia de sub presiunea timpului ruinător. Cît de durabile, deci, ar fi fost nişte simple tabele de „zone şi preţuri" ce se fabrică în permanenţă de către „analiştii" de azi? Perisabilul strică, aşadar, viziunea de perspectivă şi dorinţa de valori mai înalte. Iată de ce analiza acestor procese s-a ridicat mai sus, la contemplaţie socială, descripţie istorică şi concluzii. Dar nu a fost destul. Căci oricît de corecte ar fi descrierile şi de pătrunzătoare corelaţiile ce se fac, esenţială rămîne expresia ce se ţine minte, cea care, de fapt, smulge creaţia din contingent. Ar fi, prin urmare, esenţiale spectacolul intelectual, formula memorabilă, aptitudinea de a face din materii prea de tot pestriţe şi cu aparenţă de necompatibil, literatură.

Astfel au rezultat aceste eseuri ce descriu categorii, atitudini, sindromuri şi sînt, unele, „fiziologie"; sînt un fel de apologuri animate parţial de obiective didactice deşi nu înfăţişează situaţii imaginare. În fondul lor, acestea sînt nişte „poveşti triste despre case şi grădini", arătînd sufletul dezamăgit în năzuinţa lui către stabilitate şi echilibru şi voind să aducă, printr-un exorcism, simetriile vieţii la locul lor.

Şi cum ar fi putut să fie altfel? Pretutindeni se modifică, în lumea ce ne înconjoară, cîte ceva ce pare ineluctabil şi adeseori ne creează un simţămînt fără nume, de îngrijorare ce ne face aproape străini într-un mediu ieri inteligibil. Cînd, pe la începutul anilor '90, am observat în Cartierul Primăverii – sanctuarul stabilităţii imobiliare, lamura acesteia – crescînd vreo două – trei blocuri mai înalte decît s-ar fi cuvenit mi-am imaginat că este doar un acces de

febră ce se va stăvili. Dar astăzi vechea organizare gîndită de arhitectul Doicescu, prin 1930, este sfărîmată de construcţii dezgustător de nepotrivite unde sălăşuiesc bănci, companii internaţionale şi semi-bogătani incapabili să se înzestreze cu o reşedinţă prestigioasă şi care se mulţumesc cu apartamentul „de lux” ridicat de cîte un speculator harnic cu trecere pe la autorităţi. Masacrul urbanistic – produs sub ochii îngăduitori ai „cui-trebuie” – este total şi aci dar şi în Şcoala Herăstrău, unde a crescut, pe tăcute, un orăşel de vile nesfîrşite pe stradele atît de înguste încît abia de poate pătrunde o maşină mai subţiratecă iar Pompierii niciodată. Orăşele fără căpătîi cresc pretutin deni azi arătînd doar o risipă neînţeleasă de bani şi o lipsă de stil uimitoare totuşi la un popor ce se crede dotat intelectualiceşte dar produce, precum se vede, imitaţie şi impostură. Faţade atinse parcă de lepră, de case vechi altă dată arătoase alături de blockuri de birouri aşezate nepotrivit, căsuţe insalubre pe străzi cotate la superlativ dar locuite de săraci ce stau în averi pe care le prăduiesc astfel şi le degradează – în totul o imagine de lume fără sensuri, cu semnificaţii destrămate unde ce s-a făcut se iroseşte iar ce se face se face fără rost şi neaşezat. Tristeţea apare de pretutindeni la contemplarea atîtor clădiri incongruente şi cu soartă ambiguă şi a grădinilor înlăturate de furia de a se cîştiga bani, a pădurilor culcate la pămînt ca „să se valorifice”, a gospodăriilor părăsite, de la sate, unde cîinele legat în lanţ se sfîrşeşte de foame şi de sete.

Acesta este „deceniul straniu”, ce s-a încheiat. „Straniu” din zeci de motive. Într-o societate ce a făcut caz peste marginile îngăduite de sfînta proprietate imobiliară, proprietăţile nu se dobîndesc, nu se „realizează” ci se apucă, se primesc şi se dau. Un vast proces de împroprietărire stă la originea noii proprietăţi de mîine, despre ale cărei surse nu se mai face niciodată vreo aluzie, ca să nu se audă.

Împroprietăriţi foştii chiriaşi în apartamente cumpărate în rate ce au ajuns să valoreze cît un pachet de ţigări, împroprietăriţi urmaşi de „desproprietăriţi” ce n-auziseră în viaţa lor despre cei pe care zice-se că îi moştenesc, redobînditori ce primesc case „luate” ce aparţineau, de fapt, băncilor unde le aduseseră drept gaj, inşi ce obţin „teren arabil restituit de la colectiv” în margini de lac pe unde se înalţă, astăzi, vile, împroprietăriţi cu fabrici fără puteri, cu producţia strînsă de gît, spre a li se lua, din mizericardie, zeci de hectare de teren şi mii de metri de construcţii cu preţuri de nimic; iată stranietatea lumii de azi, ce fetişează proprietatea. Dar, evident, nu aici se încheie lumea stranie ce ne înconjoară. Într-o vreme cînd s-au cheltuit probabil cele mai însemnate sume de bani din istoria României spre a se ridica proprietăţi rezidenţiale noi, lipsa de stil este covîrşitoare şi stupefiantă şi defineşte nu atît „neam-prostenia” ci incapacitatea celor ce le-au conceput. Vom mai face încă cinsprezece – douăzeci de alte „ordine ale arhitecţilor” şi tot zadarnic va fi, căci realitatea acestor orori nu se va modifica.

Lărgimea de mînă a celor ce le-au comandat n-a slujit nici măcar la naşterea unei idei originale cît de mărunte ci doar la o sporire de lăcomie şi la impostură. În schimb, apare stilul de butic în pereţi de sticlă şi rame de metal, culmea „meseriei” în materie de arhitectură la Dunărea de Jos.

Totul pare, deci, formal, fără fond şi propagandistic. Noi facem caz de ecologie şi de mediu dar încuviinţăm să rămînă coastele de munte golaşe prin tăieri de păduri ce fac pămîntul să lunece; lăsăm lacurile să primească dejecţiile constante ce provin de la reşedinţe de miliardari; sîntem calmi cînd vedem fostul ogor devenit pîrloagă. Realitatea de pe hîrtie nu are nici o legătură cu realitatea din viaţă. De aci apar, de bună seamă, legende, iluzii şi o mitologie ce strică vederea bună şi face să se piardă simţul realităţii creind aproape o societate paralelă. Este o lume palpitantă, ce pasionează ca şi un roman prin desfăşurările ei de necrezut.

Însă, la sfîrşitul „lecturii”, nu rămîne decît sentimentul deşertăciunii şi gustul lui de amărăciune, de neuitat.

„POVESTEA PORCULUI” O patologie a „omului nou”

O poveste cunoscută de aproape toată lumea căci se studiază în şcoală (ori, poate, de cînd cu manualele alternative, nu s-o mai studia!) ne înfăţişează cum un flăcău chipeş dar blestemat se ascundea ziua în piele de porc iar noaptea – ca să-l vadă iubita, chipeşă la rîndul ei – se arăta aşa cum este, de fapt, adică un prinţ indimenticabil ca aspect, o capodoperă a naturii, pe scurt – un Făt Frumos. Dincolo de poveste şi, bineînţeles, de straturile ei de complicaţie poporană, pilda este evidentă şi ea ne îndeamnă să nu tragem concluzii precipitate din aparenţe căci frumuseţea poate să se ascundă, uneori, sub înfăţişări la prima vedere neatrăgătoare, adesea chiar rebarbative.

Aceasta este, ca să nu lungesc vorba fără rost, şi filosofia unora dintre cei ce doresc să cumpere... case căci, după cum bine se ştie, sînt destui cei care cer case pentru renovat, respingînd, în nu puţine cazuri, clădirea nouă, făcută de „investitor” special pentru vînzare. Ei caută, cum s-ar zice, pe Făt Frumos ascuns într-o piele de porc.

Ca intelectual ce lucrează cu paradoxuri şi este retractil la inovaţia de ultimă oră, îi simpatizez pe aceşti idealişti cu sufletul visător dar, ca specialist în imobiliar, mă întreb adeseori, cînd se discută despre gîndul de a se cumpăra o casă „urîtă” ca să se renoveze: oare merită? „Face”, cum se zice, banii? Uneori, examinînd speţe, zic că „da” iar, în principiu, sînt complet de acord cu acest mod de a gîndi.

Totuşi, înainte de orice alte dezvoltări, două vorbe de preliminarii sînt trebuitoare. Întîi, despre cumpărători. Unii, puţini la număr, sînt naivi ori chilipirgii, iar aceştia acţionează aici deoarece astfel de clădiri nu sînt prea scumpe şi reclamă iniţial o cheltuială convenabilă. „Naivii” cred că „banul puţin” ca preţ le aduce o casă distinsă ce se va înfrumuseţa cu două-trei „mîini” de var, cu o gresie cum dă Dumnezeu şi o vopsea întinsă pe cercevele

şi pe uşi, ca să le „înnoiască”. Ceilalţi, „chilipirgiii” adică, socotesc că vor cumpăra ieftin, vor da – cum se zice trivial – „o faţă” şi vor vinde mai scump, cîştigînd uşor şi destul de repede un ban bunişor. Evident, cei din ambele categorii se consideră – ca românul – „dăştepţi” într-o lume de prostănaci.

Din nefericire, realitatea nu este aceasta. O casă nu se renovează uşor şi costă destul dacă operaţiunile se fac cum se cade; de fapt, preţul iniţial nici nu contează faţă de costurile totale. Şi de ce aceasta?

Oricine reflectează atent şi face cîteva exerciţii de logică obţine răspunsul trebuitor. Întîi, construcţia în sine. Arareori ea nu trebuie „întărită”, adică nu trebuie să i se consolideze structura, căci o casă – ca şi omul – are un

„schelet” care, dacă nu a fost fragil de la bun început, a devenit cu vremea fragil. Mai mult chiar decît atît, nu puţine dintre casele negustoreşti, ridicate pe la 1880-1890 şi pînă către 1930, au fundaţie mică, săpată superficial, „atacată” de vreme şi, oricum, incompatibilă cu oricît de minime adaosuri dacă nu chiar în extinderi mai mari ce se preconizează. „Talpa” casei nu-i atît de lată cît să ţină „omul” în picioare.

Dacă mai are şi etaj, obligaţiile de întărire cresc fiindcă adeseori tavanele parterului (ceea ce se cheamă „planşeu”) sînt desfăşurate pe grinzi de lemn şi „întărite” cu stuf, căci, acum 70-80 de ani, aceasta era tehnica epocii şi nu, desigur, „placa turnată” şi „armată” din betoane tari. Urmează instalaţiile, adică sistemul sangvin, care, de bună seamă, ca şi arterele şi venele, trebuie să îngăduie o circulaţie firească. Însă,ca şi omul şi „ţevile” lui organice, ţevăria casei îmbătrîneşte şi ea, reclamînd intervenţii curente şi chiar reparaţii aprofundate cam o dată la douăzeci, treizeci de ani.

Urmează ferestrele şi uşile, uneori mîncate de carii, înnămolite de straturi istorice de vopsele adăugate de două-trei generaţii şi niciodată curăţate pînă la lemnul originar înainte de revopsire. Adăugăm acum pereţii, care nu vor încuviinţa – ferească Dumnezeu! – doar o zugrăveală ca un fard pe un obraz murdar şi cu pielea infectată. „Cine ştie, cunoaşte”, căci adeseori, cînd zgîriem cu unghia peretele unei case vechi dar promiţătoare, tencuiala nu se „desface” ci se pulverizează deodată, rămînînd pe podea ca o mică grămadă de nisip, imagine tulburătoare a timpului ce a trecut. Iată, deci, că va trebui să curăţăm pereţii pînă la cărămidă, atît pe dinăuntru cît şi pe dinafară şi abia apoi vom reface tencuiala „de la zero”. Însă cu aceasta nu am spus încă totul.

Podelele – ce desemnează adesea duşumeaua străbunicilor – cimentul „mozaic” din băi, cazanul „Vaillant”, vechi de aproape o sută de ani (bravo mărcii!), plus zecile de mărunţişuri (olivere, cremoane, şilduri de uşi, balamale) care – dacă se adună şi se traduc în bani – dau, ca adiţiune de sume, bătăi repezi de inimă. Concluzie evidentă: muncă multă, costuri mari.

De altminteri, iniţiaţii ştiu că „renovările” (formulă generică, desem-nînd, de fapt, o parte din tehnicista „reparaţie capitală”) pot pretinde cheltuieli

asemănătoare cu o construcţie nouă, aceasta spre a nu menţiona „restaurările” (dacă, în cazuri rarisime, operăm asupra unui monument istoric) unde vom cheltui categoric mai mult decît ne-am propus. Acum este clar de ce „naivii” şi „chilipirgiii” nu îşi află, vorba unuia, măcar puţin, în cumpărările de case vechi şi ieftine afacerea vieţii lor.

Acestea răspund altor deziderate decît „afacerea” (id est speculaţia aflată la limita fraudei) după cum şi jocul de crickett este o îndeletnicire de domni. Concluzia este că abia o categorie specială urmăreşte să cumpere case în ideea renovării, ceea ce nu însemnează că în aceasta se includ obligatoriu numai „domnii”, adică oamenii cu bani, ci, mai degrabă, nu. În alte părţi, „reabi litarea” este ocupaţie curentă şi afacere constantă de companie imobiliară (de unde, experienţa şi reacţia imediată de cunoscător, ceea ce se traduce prin „fler”) dar la noi astfel de atitudini nu sînt obişnuite şi nu au ritmicitate industrială. „Reabilitarea” se face, de regulă, punctual, de către particulari inventivi ce îşi doresc o reşedinţă. Aşadar, acesta este un obiectiv de imobiliar privat, mijloc ingenios cu scop definitoriu rezidenţial.

Totuşi, ieri – adică acum vreo cîţiva ani – clădirea cu stil dar rău întreţinută pasiona şi altfel de cumpărători, în general companii străine „cu nume”, încă prea puţin cunoscute în România şi care – spre a pătrunde impresionant pe pieţe noi – aveau nevoie de imagine exterioară, traducînd forţă şi soliditate. Palate cu aspect somptuos şi case boiereşti cu exterior ce putea deveni elegant prin faţade sofisticate, refăcute minuţios – iată soluţia de a obţine „diferenţa”, senzaţia de valoare netălmăcită în cuvinte, ideea de templu al banului. Dar această febră de imagine s-a consumat repede, de fapt.

În realitate, puţini sînt, astăzi, cei ce mai caută ceea ce se cheamă „clădiri rezidenţiale” spre a le preface în sedii de companie (obsesie canonică în Bucureştii de la mijlocul anilor '90); „mărcile” s-au impus, „puterea” se traduce prin bani şi influenţă iar însemnele exterioare nu mai au acum acelaşi preţ ca şi atunci cînd se făceau primii paşi. Contează eficienţa propriu-zisă, vorba meşteşugită spusă acolo unde trebuie, banul cîştigat.

Rămîn, deci, „particularii”. Dar cine sînt, în realitate, aceştia? Personagii cu destui bani dar arareori bogătaşii cu averi cărora le-au pierdut şirul. O anumită fineţe congenitală ori simplă intuiţie fără concept precis se subînţeleg, chiar dacă adesea banul este, deşi e bine chibzuit.

Totuşi, acum vreo cîţiva ani, cînd cel dintîi în România am început să caut, spre comercializare, palate orăşeneşti şi „domenii” rurale, aveam încredinţarea că – asemeni modei occidentale – cei ce vor cumpăra vor fi cu precădere marii bogătaşi, posesorii de mari averi dobîndite repede şi urmînd bine-cunoscutul adagiu al lui Ford privitor la secretul asupra originii primului milion de dolari. „Materie”, cum se spune, era, slavă Domnului: Bucureştii sînt un oraş domnesc cu elegante case boiereşti şi chiar şi cu mici palate, care n-or

fi ele Trianon ori Chaillot, dar arată satisfăcător şi imită, la o scară mai mică, un gen de arhitectură pariziană. Cît priveşte „domeniile rurale”, avem conace, cule şi chiar – puţine, dar sînt! – palate şi castele în comune, în Transilvania mai cu seamă. La această materie atrăgătoare, răspunsul a fost – şi este încă – de tot neconcludent dintr-acolo unde s-ar fi aşteptat. Omul cu bani, înconjurat de obicei de o mică echipă clientelară de sfătuitori în genul „yesmen” între care nu lipseşte niciodată tipul „arhitectului de catalog nemţesc”, vrea totul „nou”, „mare”, „occidental” şi „de import”, „scump”

şi dacă este posibil, făcut la comandă, în chip de unicat. Unii cred că această atitudine atestă lipsa de educaţie, grobianismul şi, cum zicea cineva cu aspect boieros, sprijinindu-se în măciulia bastonului subţire, „mitocănismul ăstora noi, care au cîştigat banii cu lopata”. S-avem pardon, dar eu nu împărtăşesc acest punct de vedere. Bogătaşul – indiferent dacă o avea sau nu diplome grele şi masterate – are treaba lui căci meseria ce şi-a ales-o e acuma de a fi producător de bani şi ar fi absurd să-i pretind să fie abil în afaceri dar şi documentat esteticeşte ca un specialist în istoria artelor şi a locuinţei. Pentru aceasta el angajează pe cei cu o preparaţie specifică, apreciindu-i, în cuvinte simple dar precise, ca „meseriaşi” şi aşteaptă de la aceştia punctele de vedere calificate pe care le va plăti, cîteodată cu sume ce ar lăsa pe alţii visători. Dar, din păcate, sfaturile sînt adeseori aiuritoare. „Meseriaşii” recomandă – după proverbul românesc ce dictează să munceşti puţin şi să cîştigi mult – construcţii după model, ştiind cu precizie de unde vor extrage proiectul trebuitor iar în materie de materiale, dotări şi ambianţă avînd certitudinea că vor recurge la ceea este mai scump (dar nu întotdeauna superlativ!) în nădejdea că vor încasa, la rîndul lor, un procent din vînzare de la importator. Degeaba mă iluzionez eu, ca specialist, că unui om al puterii banului i s-ar potrivi mai degrabă palatul cutărei familii boiereşti ce şi l-a redobîndit şi-l vinde căci, în orice caz, nu mai locuieşte demult în România şi doreşte nu reparaţie morală ci bani, căci el ascultă tot pe sfătuitorul ce îşi freacă mîinile de plăcere gîndind că va contracta un proiect „nou”.

Pe scurt, obsesia „noului” tradus la scară grandioasă stîrneşte, din păcate, pe săracul „om cu bani”. El năzuieşte – cu gîndul la înmulţirea averii şi neatent la detalii – către ceea ce îi zugrăvesc „specialiştii” slugarnici ce-l înconjoară şi care, vai, în sinea lor îl detestă cu siguranţă dar nu ezită să-i execute, în limbajul lor semigolănesc, o „jumulează” pe cinste.

Dar, de fapt, ce trebuie făcut? „Clientul”, expus jafului făptuit pe ton mieros de către acoliţi, ar trebui să reflecteze – căci poate, fiindcă oricine poate! – la modul lui preferat de viaţă şi, deopotrivă, la imaginea ce doreşte să o impună contemporanilor. El trebuie să afle că o reşedinţă nu se va supune modei şi, în consecinţă, o casă nu se va schimba după sezon şi urmînd „linia” schimbătoare a Casei Versace. „Noul” total în materie de locuinţă nu este

„noul” în materie de maşini şi dacă, spre locomoţie, se preferă un Mercedes ultimul tip nu rezultă de nicăieri că un biet proiect copiat după ultima revistă nemţească de arhitectură reprezintă şi culmea tehnicii locative. Aici, desigur, intervine şi capacitatea celui ce sfătuieşte şi care ar trebui să fie, desigur, nu un executant ancilar ce răspunde poruncilor comanditarului (şi, deci, un meseriaş oarecare şi nepăsător) ci un om cu concepţie şi cu pasiune. Bucureştii altor vremuri sînt populaţi de clădiri ce evidenţiază – prin placa de autor – astfel de intelectuali ce, pesemne, astăzi au dispărut căci nicăieri, în cartierele cu clădiri parcă trase la şapirograf după vila occidentală anonimă, nu se întîlnesc astfel de documente de orgoliu creator.

Lipseşte concepţia, de fapt. Dar ce ar trebui să fie aceasta? O înţelegere superioară a profesiunii, practicată nu strict spre a cîştiga bani (care, iată secretul, vin dar sînt mulţi atunci cînd ilustrează pricepere, pasiune şi „cap”, deci carieră) ci spre a lăsa o dîră cît mai adîncă asupra timpului şi a vremelniciei spulberătoare de colburi, care ne înghite. Dacă cel ce ar trebui să ştie multe despre case, oameni, societate, şi, ca să fiu direct, „blazon” nu priveşte decît la teşchereaua clientului spre a evalua cît este de plină şi dacă este bine păzită, atunci n-am realizat, în fapt, nimic ci doar o mică „afacere” cu aer de găinărie. „Concepţie” însemnează a gîndi fără de prejudecăţi despre ce însemnează o locuinţă în raport cu trebuinţele adică modul de viaţă ideal preconizat de comanditar, luînd în calcul vîrsta lui, dezvoltarea familiei, cît şi cum este acesta preocupat de gradul ireductibil, ori numai aparent, de confort, „imaginea” în cele din urmă ce doreşte a se întipări în concetăţeni. De-aici vin ideile, ce se înşiră – dacă mintea este pusă la contribuţie – ca şi mărgelele pe aţă.

Iată, deci, ce ar trebui să spună sfătuitorul – ce ştie, din păcate, numai să dea din cap afirmativ şi mut – către cel ce îl plăteşte ca să-i facă viaţa mai înlesnită, confortabilă şi, de fapt, reprezentativă: întîi, că acesta reprezintă „puterea banului” şi o burghezie nouă, ce se constituie chiar dacă fără tradiţii imediate, iar dacă nu le are, ar trebui să le preia, crescînd „ziduri noi” pe „zidurile vechi”; apoi, că şi înainte de el alţii au trăit „bine” şi au ştiut, cu mai multă „concepţie” şi indiscutabil cu mai buni sfătuitori, să aleagă locul şi soluţiile cele mai potrivite; în sfîrşit, că „o casă veche” nu este o „vechitură” decît în accepţiunea consumatorilor de gumă de mestecat ce nu era la modă în vremea Brătienilor ci – dacă nu cunoaşte suferinţe definitive – un instrument perfect de imagine respectabilă, uşurînd practic „arderea etapelor” şi consacrarea în lumea neo-burgheză. Căci, dacă e să ne punem ceasurile după Turnul Londrei, este obligatoriu să ştim că, prin alte părţi, „noii” cumpără castele cu tot cu blazoane şi nu au din acest punct de vedere nici un complex de inferioritate.

La noi, unde apăru o neo-burghezie creolă, prea fără socoteală, această atitudine nici măcar nu este cunoscută. Omul prea recent apărut în istorie nu

voieşte a sublinia tradiţie, moşteniri şi strămoşi ci doar să exhibe „noul”, situaţia lui de inferioritate congenitală ce se răzbună prin conduita de pseu-do-”începător de dinastie”, de fapt o plantă fără de rădăcină şi desprinsă de pămînt ce se va ofili, cîndva, nu foarte tîrziu. Abia numai „bolşevicul” mai ilustrase acest gen de tabula rasa, negîndu-se tot ce fusese pe lume mai acătării, pînă la el. Sălbaticul Alaric, venit călare cu hoarda de prin stepele Asiei, gîn-dea mai bine cînd, la asediul Romei, se închipuia încoronat drept împărat.

Eşecul antropologic se profilează, azi, drept indiscutabil. Dar culpa nu vine strict de la acest specimen ce poate face bine altele decît a reflecta în chip steril şi neproducător. „Lipsa de stil” generalizată şi întreţinută de „inte-locraţi” ce voiesc să umfle buzunarele, prin şmecherie şi conduită de rîndaş, hoţi ca orice slugă, este, de bună seamă, explicaţia. Noi nu avem definiţii pentru nimic şi stilul ce ne defineşte este atît de abisal neconţinutistic încît, cu adevărat, numai evocarea „formei fără fond” îl mai poate desemna cu parţialitate. Nici o idee generală şi nici un efort în vederea cuprinderii faptelor în concept nu se întrevăd îndeobşte pe o scenă publică unde abundă guralivii şi „gargaragii”. Abia dacă, intuitiv doar, cîte cineva – imitînd, dar cu socoteală -vine cu o idee ce se ridică mai sus de regimul clipei. Acum abia cîteva luni, în strada Gîrlei, în faţa unui lac ce se întinde pînă la malul cu porumb de cultură, apăru o vilă nouă, splendidă de fapt, ce imita perfect stilul neo-modern din Bucureştii anilor '30, ce abundă în Parcul Domeniilor Regale. Imitaţia arată soluţia. Cel ce o înălţă, avusese bănuiala că ar fi şi el, înainte de a-şi găsi, mîine, o identitate, astăzi, un „burghez” precum cel de ieri.

„CASA LUX” nr. 2,3/2001

SFĂTUITORUL „SLUGARNIC” ŞI BENEFICIARUL NEGLIJENT O patologie a risipei

Atitudinea nepăsătoare faţă de consultanţa în materie imobiliară, ce se întîlneşte în mod frecvent, nu se manifestă, din fericire, în mod unanim. Apar – şi numărul acestora, deşi redus, creşte – solicitanţi ce ştiu să preţuiască un sfat bun venit atunci cînd trebuie şi care ştiu că astfel de consilii se plătesc.

Din păcate, există încă persoane ce se rezumă la cereri de servicii primitive şi destul de puţin calificate în loc să aibă pretenţii în direcţia unor rapoarte de investiţie aprofundate, cu calcule şi alternative, variante. Adesea, un „consultant imobiliar” este văzut ca un fel de angajat bun la toate, care va căuta să obţină diverse autorizaţii de la administraţia locală şi de la furnizori, va achita diferite note de plată şi, în general, va administra o proprietate. Apoi, două-trei activităţi conexe şi oarecari. Dar acestea nu-s acţiuni proprii consultantului adevărat, deşi eu zic că mai bine decît să nu se ceară nici un serviciu plătit dar să se subînţeleagă aceasta ca gratuitate, este mulţumitor şi aşa. Mîine, solicitantul de servicii primitive se va orienta să ceară mai multe şi mai calificate.

Adesea, însă, şi consultantul are o culpă; el se rezumă la ceea ce i se cere şi nu informează pe beneficiar asupra capacităţilor lui de a opera. Motivul este caraghios: să nu-l supere pe acesta! Dar acest gen de consultant slugarnic, care stă sluj în faţa stăpînului cu banii, îl poate face pe acesta nu să cîştige ci să piardă dacă va avea, în continuare, gura cusută. Iată – ca să înţelegem -un exemplu interesant.

Prin septembrie anul trecut, o persoană oarecare a cumpărat într-o arie ultracentrală un teren excelent situat, foarte potrivit pentru o investiţie ceva mai complexă (bloc de birouri sau de apartamente pentru reşedinţă). Preţul plătit a fost cam de 140.000 USD, ceea ce punea – încă din prima secundă - problema amortizării acestei plăţi. În mod normal, încă dinainte de achiziţie, cumpărătorul trebuia să-şi definească intenţiile, să aprecieze gradul de fezabilitate, amortizarea, calendarul de investiţie etc. Banii mulţi introduşi într-o cumpărătură precum aceasta trebuie să lucreze rapid.

Însă, nepăsător, cumpărătorul a plătit şi apoi a angajat – ca să-l îndrume – o companie de consultanţă pentru „management urban”. În raport cu titulatura pompoasă, aceasta a făcut – ca parte executivă – numai activităţi primitive: s-a ocupat de preluarea proprietăţii (care, ca teren, avea şi două construcţii vechi, între care una aflată în stare mulţumitoare şi în funcţiune), de achitarea serviciilor de electricitate, gaze, apă şi de telefon, ca şi de predarea uneia din clădiri de către o companie care o avea închiriată ca depozit iar contractul cu proprietarul anterior expira acum. Nici nu s-a pus -o secundă măcar – problema să se negocieze prelungirea acestui contract.

În aceste acţiuni, consultantul de „management urban” s-a comportat rigid, chiar – uneori – absurd, notificînd, fără nici un rost, pe fostul chiriaş în legătură cu faptul că nu ridicase ultimele materiale depozitate în ziua şi la ora convenită ci abia a doua zi de dimineaţă. Această conduită de „cîine de pază” (de fapt, mici acţiuni necalificate de administrator, cu mentalităţi de vătaf) o fi fost bună la vremea ei, dar mai apoi s-a dovedit iraţională şi păgubitoare. În loc să se preocupe cu analiza investiţiei, văzînd dacă o decizie impulsivă este bună şi din perspectiva de mîine, „managementul urban” stătea la pîndă, dincolo de poartă, privind pe cadranul ceasului şi socotind cam ce penalităţi să ceară în instanţă pentru întîrzieri celui care – dacă ar fi rămas chiriaş încă măcar o lună – i-ar fi adus bani fără proces şi cheltuială ci şi cu plăcere, chiar. Mişcările „de bază” – nu aceste prostii de mahalagiu – s-au făcut însă neverosimil de lent. Abia peste cîteva săptămîni, o arhitectă angajată de „managementul urban” începuse să facă măsurătorile terenului iar, după încă o vreme (să fi fost încă vreo patru-cinci luni!), o echipă de săpători a forat în trei-patru locuri ca să obţină informaţii de conformaţia solului pentru studiul geodezic. Şi, în fine, într-un tîrziu, o fracţiune dintr-o şatră de ţigani, s-a apucat – cu voia „managementului urban”, chiar chemată de acesta – să demoleze casa, luînd ce s-a găsit – uşi, ferestre, cărămizi, căpriori, grinzi, ţiglă, mărunţişuri de toată

mîna. Însă mai multe dintre acestea se conservaseră surprinzător de bine şi măcar că ar fi putut sluji la o construcţie nouă, oricare să fi fost, iar nu zvîrlite de populaţia oacheşă pe jar, ca lemne de foc. Dar, bineînţeles, pe

„managementul urban” nu l-a tăiat capul să gîndească această soluţie; el optează, simplificator, pentru demolare şi punct.

Demolare, uitasem să spun, produsă pe la începutul acestei primăveri. Astăzi, în iunie, după nouă luni, fostul teren cu clădiri este un maidan tipic pentru Bucureşti, cu un gard aproximativ, pe unde cetăţeni de toată mîna, inclusiv unii îmbrăcaţi bine, pătrund nestingheriţi pentru a depozita gunoaie diversificate. „Managementul urban” a făcut, deci, ca o proprietate definită -mă rog, cu clădiri vechi, dar stabile şi apărate de gard solid, umbrite de copaci, azi culcaţi la pămînt cu buldozerul – să devină un depozit de murdării, dezgustător la vedere şi pe care dacă l-ar vedea Sanepidul ar trebui să-l pună pe proprietar să bage mîna adînc în buzunare.

Concluzie preliminară? Sfaturi greşite, socoteli perdante. Dar unde s-a greşit, de fapt?

Erorile, în acest caz, sînt multiple. Întîi de toate, investitorul trebuia să-şi facă toate socotelile înainte de a cumpăra acest teren azvîrlind 140.000 $ (aproape trei miliarde lei, deci!) la un soi de ruletă. Iată, aşadar, o concluzie sănătoasă: nu se cumpără terenuri fără un calcul serios şi fără analize de investiţie fundamentate. Aci, de fapt, trebuia să apară consultantul de plasament. Acesta, întîi şi-ntîi, trebuia să-i examineze plătitorului viitoarea proprietate din punct de vedere urbanistic: plan zonal şi „de detaliu” comunicînd regimul de înălţime în mod corect şi nu prin mici şmecherii dîmboviţene de genul „e permis parter plus patru dar „aranjăm” noi să fie mai mult”; plan de utilităţi şi de reţele comunale de apă, gaze, electricitate şi canal, spre a nu se afla după cumpărare că, de pildă, găsim pe teren conducte de gaze, cămine de apă şi altele de acest fel, ce vor complica viaţa şi orice proiect, majorând costurile; raport privitor la vecinătăţi, inclusiv o negociere preliminară cu vecinii posesori de imobil cu calcan, unde, probabil, viitoarea construcţie ar trebui să se lipească etc.

Însă, cu acestea toate făcute, nu am înaintat decît puţin. Acum, urmează analiza de investiţie, cu tot cu variantele ei. De fapt, ce ar trebui să fie aceasta?

O concluzie privind posibilitatea de a cîştiga bani după ce s-au cheltuit alţii, şi nu puţini. Căci dacă „beneficiarul” ar fi cumpărat terenul spre a-şi ridica acolo o vilă de reşedinţă proprie (şi atît!) atunci aceasta nu ar mai fi propriu-zis „o investiţie” ci o mică extravaganţă de om cu bani, eventual o variantă pentru o speculaţie cu cîştig destul de mic. Practic, consultantul trebuia, chiar şi în acest caz, să ştie de ce „beneficiarul” va cumpăra acest teren şi ce urmează să întreprindă. Dacă – soluţie nerecomandabilă! – obiectivul ar fi fost mitologica

vilă contemporană (azi, oamenii nu mai au case sau reşedinţe, nici măcar „domenii”, ci vile), atunci consultantul urma să documenteze costurile totale derivate din informaţii privind poziţia şi dimensiunile construcţiei, calitatea finisajelor acesteia, mulţimea de elemente auxiliare, foarte diverse (de felul organizării grădinii, – inclusiv a „curţii engleze” – a garajului, a porţilor cu telecomandă electronică dar şi încă vreo câteva zeci de „gadget”-uri aparent oarecari dar, în realitate, foarte costisitoare). Ce ar fi rezultat de aici? După priceperea mea, personagiile contemporane se puteau gîndi la o reşedinţă proprie de cam trei nivele, cu garaje la demisol ori la parter, avînd cu totul o suprafaţă de maximum 500 de metri pătraţi. Ambianţă luxoasă, dotări scumpe, numeroase accesorii gen lampioane de grădină şi de terase, grilaje diverse, spectaculoase, costuri de cel puţin 750 $-800 $/mp. În total deci cam vreo 400.000 $ pentru construcţie plus 140.000 $ preţ pentru teren şi încă vreo 50-60.000 $ pentru „diverse” studii, (varii proiecte, diferenţe cu neputinţă de anticipat în materie de costuri), în total peste 600.000 $, deci cam 12 miliarde, preţul unei fabrici, chiar două.

Soluţie evident extravagantă chiar dacă există astăzi persoane capabile de a susţine aceste plăţi fără a resimţi major o anumită povară. Însă, de obicei, nu acesta este obiectivul stabilit de cumpărătorii „ordinari” de teren. Ei sînt „investitori”, adică achiziţionează pentru a exploata şi, deci, a cîştiga alţi bani, mai mulţi.

Dar de unde se cîştigau banii mai degrabă în speţa ce am examinat? Bineînţeles că nu din construcţia de vilă ultraluxoasă, ce înseamnă doar consum fără măcar siguranţa că, dacă poimîine se va vinde, s-ar obţine măcar un preţ ce amortizează cheltuiala. Un speculator iniţial mărunt – ce se recomanda, guraliv, drept nepotul unui potentat „de la guvernare”, prin 1998 - arătase mai multă intuiţie şi, în scurtă vreme ridică – în vecinătatea terenului transformat în maidan – un bloc de birouri de vreo cinci nivele ce s-a închiriat unei agenţii de publicitate cu vreo 4.000 de dolari americani lunar, adică vreo 50.000 pe an. Cum terenul nu l-a costat mai mult de 40.000 de dolari iar edificiul – de vreo 700 mp, cu o cheltuială cam de 300 $/mp – nu mai mult de 200.000, rezultă că amortizarea se va face în cinci-şase ani fără cine ştie ce riscuri ulterioare. Bineînţeles, acesta este un plasament mediocru dar bine condus şi, precum se şi observă, destul de convenabil. Alţii, pe străzi alăturate, nu au lăsat terenul în paragină şi au propus repede – cu o publicitate medie şi nu foarte iscusită – un bloc de apartamente „de lux”, cu suprafeţe de 180-250 mp, clădite „cu banii beneficiarului” prin clasica tehnică evazionistă a „regiei proprii” şi, evident, au cîştigat bine „scoţîndu-şi banii” şi un profit frumuşel cam la vremea cînd „managementul urban” supraveghea căruţele ce transportau cărămizi şi cercevele din fosta casă dărîmată.

Lentoarea şi indecizia sînt boli mortale în investiţii şi, de altminteri, „cazul” s-a şi încheiat dramatic. După vreo doi ani de consiliere a

„managementului urban”, proprietarul a reuşit să vîndă, în fine terenul plin de mizerii cu o sumă apropiată de cea iniţială. Dar a pierdut scandalos de mult. Iniţial, s-a plătit 140.000 $ plus comisionul către agenţia imobiliară, probabil 3 % căci intermediarul este recunoscut pentru servicii mediocre dar fermitate în a-şi obţine banii. Vasăzică – un total de 145.000 $. Cum re-vînzarea nu a depăşit această cifră, de unde s-a plătit procent către acelaşi agent de altădată, rezultă o aparenţă de soluţie mulţumitoare. Dar „investitorul” a pierdut, de fapt, căci dacă suma iniţială ar fi fost la bancă, în cont valutar, cu măcar 6 % pe an ca dobîndă, ar fi cîştigat aproape 17.000 $ şi nici măcar n-ar fi plătit servicii care, în loc să-l lumineze, l-au încurcat iremediabil. Admiţînd că ar fi cumpărat chiar, legat la ochi fiind, era de preferat să lase casele în funcţiune pînă la o decizie pragmatică şi să perceapă chirie pentru depozit (vreo 300 $/lunar, id est 3.600 $ anual, adică 7.200 $ în doi ani), cîştigînd măcar „ceva”. Nu mai spun că la demolare măcar 7-800 $ se puteau obţine din materiale, unele de-a dreptul perfecte căci, spre a da un exemplu, cărămida, datînd din 1912, cu ştampilă în chirilică (probabil import bulgăresc!) era uimitor de solidă, curată şi aspectuoasă, cum numai în palatele de prin 1880-1890 am mai găsit.

Oare vreuna din aceste propoziţiuni o fi trecut prin mintea „managementului urban”? Răspunsul este că „nici pomeneală” dar, mai mult ca sigur că nici măcar „beneficiarul” nu s-a gîndit la acestea, ca să ceară servicii nu vătăşie.

„Cum e turcul şi pistolul”! Dar e păcat de bani, de stricăciunile fără rost şi, de fapt, de aerul dezagreabil de risipă nesimţitoare ce aduce o amărăciune fără cuvinte.

„CASA LUX” nr. 6,7/2000

„POVESTITORII MAGICI”

O patologie a publicităţii imobiliare

Cine urmăreşte anunţurile imobiliare de mică-publicitate ce apar în ziare şi în publicaţii de specialitate, este de îndată frapat prin imaginea de diversitate şi de calitate înaltă ce se sugerează. Publicitatea ce evocă vânzări de „vile” (iarba fiarelor în România, ţară săracă dar visătoare), de „case boiereşti”, de „vile luxoase, la cheie” unde obişnuite sunt „livingul” enorm, „termopanele” (noul mit al vremurilor noi), piscina, crama şi băile cu „jacuzzi” răsare de pretutindeni şi populează imaginarul colectiv cu fantasme ale bogăţiei ce se întipăresc adînc şi lucrează pătrunzător în timp.

Însă, de obicei, acestea aparţin unei suprarealităţi evidente căci, la o confruntare directă, „pe teren”, datele problemei se modifică radical, aşezîn-du-se acolo unde le este locul. Când nu sunt mică şmecherie publicitară, împănată cu mitologii atractive ce se destramă la simpla comparaţie cu realitatea, astfel de imagini paradiziace traduc şi intenţia de fraudă, ascunzând adesea informaţii ce sunt esenţiale.

Dar, din păcate pentru povestitorii magici din imobiliar legendele lor trăiesc cam cât un fulg de zăpadă. Şi de ce aceasta? Fiindcă, întâi de toate, acesta e un domeniu de precizie, ce nu suportă interpretări. Un „living” descris a avea 80 de metri pătraţi nu rămâne doar în „poveste” ci se verifică prin ruletă. O „casă boierească bine întreţinută”, dar cu vechime de peste un secol, îţi vorbeşte, deîndată ce se coboară în subsol şi se contemplă fundaţia, iar când se urcă la etaj, se încearcă „tăria” planşeului prin sărituri gimnastice, care produc zgomot înfundat şi trosnituri de lemn bătrân şi mişcări elastice, ce ne arată că o consolidare ce va costa mult este imperativă. Acestea când din pereţi nu se cască lugubru ţevăria spartă, ce datează de pe când era bunica fată. În imobiliar, totul se verifică aproape matematic şi nu lasă locul liber pentru „opinii” şi „puncte de vedere”.

O casă este, de regulă, sinceră şi nu-i nevoie de prea multă isteţime ca să se compare versiunea publicitară a ei cu realitatea brută. Abia apoi intervine consultantul de proprietate ce ar putea, dacă, totuşi, ansamblul nu-i de tot compromis, să „lege” informaţiile parţiale şi să explice costurile de final, ce formează în fapt „preţul”. Dar, încă o dată, publicitatea fantasmatică proliferează şi încurcă, practic, o piaţă care este şi aşa suficient de incongruentă şi abia în formare.

Iată de altminteri câteva speţe, spre a se înţelege cam ce categorii de „povestitori” ne întâmpină aici.

O doamnă ce locuieşte aproape de Piaţa Dorobanţi dar pe o străduţă aglomerată de maşini, într-o clădire cu pereţii de cărămidă netencuiţi ca şi cum ar fi suspendat şantierul fiindcă nu i-a plătit pe muncitori, venise prin '95 să vândă această să-i zicem „casă”, cerând 250.000 $ ceea ce evident că a părut o glumă cam nereuşită.

Totuşi, matroana a persistat făcând publicitate stăruitoare şi agresivă şi prezentând telefonic proprietatea în culori foarte îmbietoare. Argumentele ei ar consta în „pivniţa mare şi pivniţa mică”, de fapt două încăperi obscure, pline de păianjeni şi invadate de un miros greu de mormânt, aflate amândouă la subsol. Şi în mai ce anume? În cele două camere „cu glass-wand” de la parter, de fapt o singură cameră mai măricică, despărţită de o uşă lată cu geam ordinar. Şi încă: mansarda cu 3 camere, baie şi... pod, de fapt un pod mare cu 3 chichineţe cu dimensiune de ladă militară, fiecare botezată „cameră”. „Etajul nu are încălzire” – zice matroana când se intră în detalii – dar aceasta nu-i o defecţiune căci are parchet”. Parchetul dateză evident de când s-a ridicat casa, adică din vremea domniei regelui Ferdinand; vreo câteva generaţii şi-au întipărit în el mişcările zilnice ale tălpilor. Dar scara către etaj? „Scara – zice matroana – este exterioară, ştiţi, ca-n filmele englezeşti”. Bineînţeles că scara „ca-n filmele englezeşti” nu este, în realitate, decât o sinistră însăilare de genul scărilor de incendiu, primejdioasă pentru călcătură nu doar iarna, când se umple de gheaţă. Iată, deci, datele problemei: o ficţiune de la un capăt la altul.

Dar dacă această atitudine „comercială” ar constitui o bizarerie de natura psihologiei abisale (căci, deh, nimeni nu e perfect...) s-ar putea trata drept excepţia ce confirmă regula şi ar înceta disertaţia. Însă, din nefericire cazul nu este rar ci mai degrabă se întinde ca o maladie ce se manifestă cu accese de delir colectiv. Variantele nu-s puţine.

Un vânzător de teren, ce se situează undeva în cartierul Băneasa, îşi prezintă propunerea în mod organizat, clar şi încurajator. Vocea amabilă şi tonul îmbietor, precum şi legenda ce spune că îi trebuie bani de urgenţă pentru un tratament medical scump pot înşela pe „risipitorii” filotimi şi neglijenţi; sângele rece i se manifestă constant, inclusiv atunci când se invocă „utilităţile”. Adică, pe scurt, „unde se găsesc canalizarea, apa şi gazele?” – întreabă cumpărătorul curios, dar temător. „Chiar lângă teren!” – răspunde calm şi cu siguranţă de sine domnul ce vinde ca să se caute de sănătate. Dar, la o cercetare sumară, se bagă de seamă că, de fapt, canalizarea trece pe departe, printr-un cartier ce se ridică la multe sute de metri, iar gazele alimentează într-adevăr fabrica situată în zonă, dar depărtişor. Fabulaţie ce se înlătură doar când se întreabă şi se ajunge „la temă” şi dacă se ştie ce să se întrebe.

O altă doamnă, ce vorbeşte pe nas cu tonuri fornăitoare din Connecticut - căci vine evident din America să vândă o casă redobândită în România – îşi prezintă „vila” ce stă să se dărâme într-o manieră lipsită de înfloriturі, iar pe chiriaşii ce îi ocupă „încă” proprietatea ca pe nişte personagii cooperante ce abia aşteaptă să se mute! Dar cumpărătorul, când doreşte să viziteze „vila” în ruină, află nişte fiare cu ochii înroşiţi şi scoşi din orbite de furie, ce agită toporul pentru spart lemne de foc – fiindcă „vila” contemporană cu Carol I, se încălzeşte cu sobe de tuci, iar mesajele de „cooperare” se traduc printr-o coasă atârnată lângă intrare pe dinăuntru.

Cred că era prin 1994, când o cunoştinţă m-a rugat să vedem împreună o casă nouă, foarte arătoasă şi care se vindea „la un preţ bun”. Preţul nu era „bun”, era neverosimil de mic, iar vânzătorii, nişte personagii cu aspect de lăutari mexicani buni de gură – tot ce poate fi mai semnificativ în materie de escrocherii. De fapt, un grup ce s-a îmbogăţit ulterior din astfel de „construcţii” ochioase şi înălţate la repezeală voia să vândă „urgent” o casă de mari dimensiuni, cu „living” de 80 de metri şi pardosit cu marmură, procurată la vreme de noapte de la Casa Poporului, dar fără nici o grindă, fără „structură”, fără „planuri” şi cu un etaj ce părea a fi doar butaforie. O secundă am ezitat să mă sprijin de zid la gândul că întreaga clădire o va lua din loc. Inutil să precizez cât de paradisiace erau culorile ce prezentau telegrafic „chilipirul” şi cât de ri-guros „fraudată” era „cartea construcţiei”, ce înfăţişa scriptic un adevărat bunker militar.

Ingenioase sau nu, multe din aceste fabulaţii frapează prin caracterul lor inutil. Când nu sunt expresia unei conduite maniace, de şnapan incorigi bil ce

se crede „dăştept”, acestea formează stratul neserios şi fraudator din constituţia acestei populaţii care „încearcă dacă se prinde”.

Vânzarea cu ocaua mică n-a dispărut, din păcate, nici în vremea lui Cuza ci s-a dezvoltat ulterior iar azi a luat într-adevăr un aspect patologic. Ce este, însă, de făcut? Soluţia este la îndemână: o minimă atenţie şi o atitudine rezervată, căci a cumpăra este un act de voinţă şi nimeni nu ne ia banii din buzunar cu forţa.

„CASA LUX” nr. 12/2001

JOCUL LA RULETĂ

O patologie a „preţului de monopol”

Deşi presupune mecanisme speciale şi proceduri codificate, orice vîn-zare imobiliară este un act pur şi simplu comercial, ce se definitivează cînd părţile cad de acord şi una dintre acestea plăteşte un preţ. Fapt elementar, însă până a se ajunge aici, se bate, cum se zice, „cale lungă”, situaţiile senine fiind de obicei excepţii. Mulţi dintre cei ce vînd, greşesc iniţial „ţinînd la preţ” şi sfîrşesc prin a vinde „prost”, adică sub media pieţii dar acest gest greşit se datorează, de regulă, orientării deficitare şi unei încăpăţînării de ignorant care nu raţionează calm ci are numai trebuinţe. De fapt, mulţi vînzători se comportă de parcă oferta lor este unică şi cumpărătorul nu ar avea alternativă, fiind obligat să dea cît i se cere fără a comenta. În aceste cazuri, preţul nu se formează „după piaţă” ci după nevoie şi adesea auzi pe cîte cineva cum îşi socoteşte destinaţia banilor pe care nu i-a luat dar îi repartizează: vînzătorul, deci, nu „îşi face preţul după context ci după cît îi trebuie ca să se descurce ori să se căpătuiască. El nutreşte, în realitate, o mentalitate de monopolist.

Acest mod de a gîndi se reflectă în nenumărate anunţuri publicitatare pentru vînzări ce se întîlnesc frecvent în presă şi, uneori, pe panouri. Un mic studiu cu exemplificări ne clarifică şi arată idei adeseori halucinante, ce „strică piaţa” şi defavorizează şi pe ofertant care, dacă va vinde, va vinde tîrziu şi cu pierderi.

Un cetăţean bun de gură propune două proprietăţi lîngă Bucureşti, arătînd direcţia astfel: „spre Chitila, după pădurea Rîioasa”, de fapt un sat pierdut pe cîmp, după Chitila şi dincolo de Tărtăşeşti. Mica şmecherie geografică arată, de fapt, disperarea celui ce vinde de vreo doi ani şi nu găseşte nici măcar un vizitator. Şi de ce? Evident, datorită pretenţiilor absurde. El vinde un teren de vreo 6.000 mp cu 3 $/mp, dar nu ştie dacă acesta este sau nu construibil; terenul se află, desigur, în cîmp, fiind aproape cert arabil. Preţ halucinant: în satele din sud preţul pe metru/pătrat este, în localitate, de maximum O,8-1 $, iar un hectar de teren arabil se cumpără cu 80-120 $/hectarul!! Acelaşi ins cu logoree propune şi o casă în aceiaşi regiune: 15.000 $ în total, căci pe lîngă casă (care însă nu are nici măcar bucătărie, iar „toaleta” este în pădure, bineînţeles) mai are şi circa 4.500 de metri plantaţi cu nişte pomi fructiferi. De regulă, o casă ţărănească se vinde cu 80-120 de

milioane, dacă este ceea ce se cheamă „o gospodărie socotită”, altfel preţul este la jumătate, uneori chiar mai mic, deci – traducînd în dolarii visaţi de cetăţean – de la 2.000 $ la maximum 6.000 $. Iată deci, „preţul” lui – de cîteva ori mai mult, şi vorba adagiului, „prost şi fără rost”. Nu va vinde categoric în următorii zece ani.

Altcineva propune o „casă bătrînească” la Cornu, lîngă Breaza, avînd trei camere şi prispă şi, cu mare precizie, 1.123 mp de teren. Gaze, canalizare -”în poartă” (formulă eufemistică pentru a spune că nu există, abătînd o clipă atenţia cumpărătorului de la cheltuilile presupuse de instalarea ulterioară a acestor utilităţi). Preţ „clasic”: 11.000 $, adică, practic, 10 $/mp, căci „casa bătrînească” nu ştiu la ce o folosi. Dar în Proviţa terenul se vinde cu de 5 ori mai puţin iar în Breaza la jumătate. Concluzie? Preţ aberant.

Un vînzător din Cîmpina descrie în acest fel nostim o casă de „patru plus şapte camere” (aproape hotel!): „sînt 2 corpuri de casă: un corp cu 7 camere mari /.. / al doilea corp, cu 4 camere neterminate, cu beton pe jos, dar sclivisit, cu magazie şi coteţ”. Casa cu 11 camere dintre care cîteva neterminate dar cu beton „sclivisit” (atenţie la formularea atentă: adică nu e beton „prost”, zgrunţuros, ci „sclivisit”!) şi cu coteţ costă 600 de milioane, adică vreo 30.000 $. Exclus! Dar retorica merge înainte.

Mulţi nu au nici măcar lucrări începute dar, precizînd că „se poate face” sugerează că pun la socoteală inclusiv această posibilitate. Tot în Cîmpina, pe un teren de 1.000 mp (valoarea lui – cam 5.000 $ maximum, dacă însă ar fi neconstruit) – un cetăţean vinde o casă „începută” formată din: „o cameră, o cămară şi un beci „folosit ca bucătărie”. Gaze şi canalizare există, dar, desigur, „la poartă”. Preţ? 250 de milioane, adică vreo 12.000 $. Dar cu 12.000 $ cumpărăm o casă în funcţiune în Breaza şi ne mai rămîn bani ca să bem un şpriţ în grădină, de bucurie.

Doctrina lui „se poate face” atinge superlativul cu ocazia unei propuneri de vînzare a unui „apartament în vilă” la Buşteni. Acesta are „două camere”, nu are baie „dar se poate face”. Preţ? 10.000 USD, exact cît am plăti – dacă facem eforturi de documentare – pentru o căsuţă cu tot ce îi trebuie dar şi cu o grădiniţă în jur.

Recent, apariţia aşa-numitelor „zone defavorizate” a născut şi alt gen de iluzii. Unii cred că acestea – conţinînd teoretic „facilităţi fiscale” şi alte astfel de himere dezgustătoare – ar face să crească preţurile în imobiliar căci „investitorii” ar urma să dea buzna în asemenea regiuni. Eroare capitală! Dar, cu toate acestea, oferta s-a alterat, umflînd preţurile ca mustul dat în clocot. În Motru, un deştept speculant oferă terenuri cu 400.000 lei/mp (cam 20 $) şi „spaţii de producţie” (de fapt nişte hale dezafectate cu 2.300.000 lei/mp de construcţie, deci cam vreo 110 $/mp. Eroare! căci dacă, în absolut, o hală ori un depozit cu 110 $/mp ar mai fi de discutat, în realitate nu ai practic ce să faci

cu ele dacă treci şi peste incovenientul că „o hală e o hală”, deci peste 500 mp, poate chiar 1.000, solicitînd plată mare iniţială.

Fără nici o îndoială, patologia „preţurilor de monopol” are specimene numeroase şi uneori chiar amuzante dacă nu ar influenţa, cu sumele halucinogene, şi pe alţi visători care, dacă nu cîştigă la jocul Bingo, vor să cîştige averi din orice fel de vînzare. De fapt, ideea fundamentală este simplă: vînză-torul „de monopol” se socoteşte „deştept” (boală naţională căci, vorba lui Camil Petrescu, „românii e deştepţi”), iar cel ce îi va plăti cît cere se vede treaba că e un „prost” dar bineînţeles, „un prost cu bani”. Din păcate, cumpărătorii nu sînt aşa decît în aceste halucinaţii obţinute fără opiu.

La o prea repede privire s-ar zice că greşesc în mod nechibzuit „sărăntocii” ce vînd „mărunţişuri” ca să supravieţuiască şi care, deci, „ţin la preţ” fiindcă ar fi în necaz. „Boierimea” deţinătoare de palate ar gîndi mai corect şi mai senin şi ar şti cum se vinde, bine, o vilă. Dar ce ar fi, de fapt, aceasta?

Ceea ce, în limbaj românesc, se cheamă „vilă” (într-o formulă nediscriminată, fără a se defini cum se cade această noţiune), cuprinde, în realitate, pe nivelul de preţ cel mai ridicat, categoria denumită, în Occident, „imobil de prestigiu”. Sînt de obicei edificii impunătoare, ce evidenţiază personalitate imobiliară, „amprentă” de stil, şi constituie adeseori un reper urban. În Bucureşti, acestea traduc ceea ce se cheamă „casa boierească”, în realitate o mixtură de palat neo-clasic de inspiraţie franceză şi o contribuţie de neo-romă-nesc conceput de Ion Mincu ori de arhitecţi din şcoala lui. Sînt, fără îndoială, clădiri armonioase, splendide ca aspect atunci cînd sînt bine conservate, ce ar merita să se utilizeze de către proprietari adevăraţi.

Din păcate, cele mai multe s-au utilizat drept imobile cu caracter administrativ, naţionalizate fiind ori donate de către proprietari prin documente de donaţie ce nu se mai respectă azi (cazul „Casa Vernescu”) şi care, de fapt, ar trebui să devină caduce. Arareori acestea se conservă corespunzător iar cînd se redobîndesc, aşteaptă să primească în curînd un nou stăpîn care, avînd capacitatea de a le înnoi, le va da mîine o nouă viaţă, binemeritată. Fapt este că acest proces, ce priveşte renaşterea casei boiereşti, este în mişcare şi se va dezvolta corespunzător, reorganizînd cu probabilitate înfăţişarea oraşului tradiţional. De regulă, acestea sînt clădiri scumpe, situate pe bulevarde cu notorietate ce constituie „o adresă”, iar preţuri de mai mult de un milion de dolari americani sînt curente. Aceasta – pînă ieri, căci dacă într-adevăr (ceea ce astăzi nu se cunoaşte precis) dispoziţiile Legii 10/2001, privind „retrocedările” vor avea ca termen final data de 15 august, atunci piaţa imobiliară va suferi corecţii, nu însă extrem de furtunoase în acest gen de tranzacţionări. Fluctuaţii mari, în felul unor scăderi brutale de preţ, nu se estimează în imediat căci, procen tual, casele boiereşti „retrocedabile” nu sînt majoritatea dar o creştere

de ofertă va fi indiscutabil. De altminteri, „investitorii” adevăraţi manifestă azi o atitudine rezervată şi cumpără doar ceea ce merită şi nu va putea scădea, ca preţ, mai mult de 12-15 % (procent posibil, dar nu probabil) în vreme ce vînzătorii, adesea excitaţi de perspectiva procurării unei averi ce constituie, peste tot în lume, „bani”, plusează fără rost şi vor sfîrşi prin a pierde pe ansamblu, reuşind să vîndă mai tîrziu decît ar trebui şi încă la preţuri complet nesatisfăcătoare.

În această ordine de idei, voi spune ceea ce am spus, de altminteri, în mod constant: formarea corectă a preţului faţă de nivelul „fezabil” al tranzacţiei posibile este cheia afacerii pentru cumpărător. În 1998, pe piaţa bucu-reşteană a apărut o proprietate excepţional de bine constituită, pentru care iniţial s-au cerut două milioane de dolari. Prin raport la alternative, propunerea nu părea cu totul aberantă (dar era categoric excesivă), mai ales că anterior cea mai reprezentativă clădire de acest tip (un palat cu tradiţie, acum „Institutul Cervantes”) se putuse tranzacţiona, cred, la 1,2 milioane de dolari. Acum, proprietarul propunea un edificiu impunător, cu vreo 40 de încăperi, „marcat” stilistic (un neo-românesc adaptat), aşezat pe un teren de mai bine de 1.500 mp într-o arie tradiţională şi ultracentrală. Dar, în orice caz, preţul iniţial depăşea vizibil termenii normali, indiferent de caracterul de unicat şi de poziţia singulară pe o piaţă fără alternative. Vînzarea nu „a mers”! Doi ani mai tîrziu, preţul era înjumătăţit iar în primăvara anului trecut o ofertă de 850.000 USD a fost respinsă net şi decis. Astăzi, propunerea de preţ este nu mai mare de 750.000 $ şi cred că, dacă i s-ar propune o scădere de încă 10 % faţă de această cotă, proprietarul s-ar hotărî să vîndă, în sfîrşit.

Iată, deci, o eroare evidentă dar întrebarea este, în definitiv: „unde s-a greşit?” Indiscutabil, în stabilirea „metafizică” a unui preţ fix. Mulţi vînzători, ce se trezesc cu proprietăţi ce nu s-au dobîndit prin efort direct, şi care, deci, nu au „simţul banului” şi preţul lui moral, socotesc preţul după nevoi colaterale, voind să mulţumească pe toată lumea şi să rămînă şi el cu o sumă „frumuşică”, în realitate exorbitantă. Raţionamentul acestora sună astfel: „îi voi da vreo sută-două de mii (de dolari!) lui tanti cutare, vreo cinzeci de mii nepoatei de la Paris şi şaptezeci avocatului cutărică, prieten drag şi solidar, iar pentru mine să rămînă restul, că ştiu eu ce să fac cu el”. Din păcate, acest „rest” se diminuează brutal dacă socotelile nu se fac bine şi realist iar pierderile nu sînt întotdeauna rezultate numai din diferenţe „neprimite” ci şi din cîştiguri posibile dar nerealizate.

În fapt, dacă la data „primei strigări”, cînd se cereau două milioane de dolari (preţ de reşedinţă londoneză pentru vedete internaţionale, cu bani mulţi) s-ar fi propus măcar jumătate, dacă nu chiar ceva mai puţin, vînzarea se făcea într-o lună-două, poate chiar mai repede, şi apoi distribuţia sumei primite se putea investi rapid şi inteligent. Dacă numai 600.000 de dolari ar fi fost plasaţi într-un mic bloc de birouri ce putea aduce fără dificultăţi circa 10-12.000 $

lunar, profitul anual ar fi fost cam de 20 %, traducîndu-se în realitate într-un cîştig pe 3 ani de aproape 400.000 $ (pierduţi, căci nici astăzi vînzarea nu-i făcută).

Aceste cifre fac să viseze în roz pe orice salariat dar aici sîntem în domeniul „afacerilor mari", ce trebuie tratate „la rece" şi lucid. Orice zi pierdută în materie de proprietăţi „speciale" echivalează cu pierdere de bani iar piaţa nu ne aşteaptă pe noi şi se „mişcă" şi ea, după reguli ce adesea nu sînt de tot previzibile.

Iată, deci, concluzia trebuitoare pentru proprietarii visători şi cu multă fantezie: „preţul" nu există în sine, el rezultă din conjuncturile pieţii iar dacă socotelile de azi includ şi plasamentele corespunzătoare de viitor apropiat şi mediu, atunci vindeţi fără remuşcări. Calculaţi totul ca afacere, iar dacă ocazia „bună" se pierde, este posibil, ca în orice afacere condusă rău, să se piardă şi mai mult, uneori enervant şi stînjenitor.

„De ce se vînd casele la jumătate de preţ?" – epilog la un eseu de patologie imobiliară – Conversînd deunăzi cu o doamnă care îmi citise, în America, cîteva foiletoane din „CASA LUX" despre preţurile formate alandala de vînzătorii de case, am auzit-o spunîndu-mi cu humor: „Ei, nu o fi chiar aşa. Mai exagerează omul dar nu aşa cum prezinţi situaţia dumneata. Probabil ţi-o fi plăcut să faci un eseu literar şi te-o fi luat, ca scriitor, condeiul pe dinainte. Ai dovezi că faptele sînt cum le prezinţi?" Din nefericire, dovezile sînt numeroase şi concluziile ce am extras anterior pornesc dintr-o realitate îndeajuns de şocantă. Iată, de altminteri, cîteva mostre ce mă confirmă, vai, întrutotul.

Un proprietar ce deţine o căsuţă pe o stradă pavată cu piatră de rîu dar situată lîngă Piaţa Victoriei cerea, prin mai în acest an, 60.000 $ „în mînă" dar patru luni mai tîrziu începea să se trezească la realitate, solicitînd doar 50.000 $ şi aceia „negociabili"; o scădere de 15 % în cinci luni, cam trei procente pe lună.

Undeva, pe lîngă Bd. Barbu Văcărescu o „construcţie nouă" dar ne-isprăvită ar fi costat, la începutul lui 1999 cam 120.000 $ dar în octombrie 2000 „preţul exact" scăzuse dramatic pînă la 70.000 $ (deci cam vreo 45 de procente). Astăzi, cînd nu s-a vîn-dut, bineînţeles, nu se cere decît 55.000 $ şi această sumă rostită în şoaptă.

În februarie 2000, o casă respectabilă, ridicată în 1930, destul de „frumuşică" prin renovare iscusită, ar fi costat, conform vînză-torului, 150.000 $ dar în această toamnă pretenţiile scăzuseră dras tic pînă la 65.000 $ (o scădere de aproape 60 %, deci cam 3 procente lunar). În doar patru luni, în acest an, vînzătorul unei căsuţe de pe lîngă Piaţa Iancului a scăzut preţul de la 70.000 $ la 55.000 $, adică 20 %, 5 procente pe lună.

O scădere de peste 45 % (adică de la 150.000 $ în iunie 1999 la 80.000 $, în ianuarie 2000) în numai şapte luni, înregistra şi preţul unei proprietăţi micuţe, din aria Tunari.

În doar trei luni, o vînzare avînd ca obiectiv o casă din str. Caracaş, ar fi scăzut, ca preţ, de la 75.000 $ la 50.000 $, deci cu o treime, cam 10 procente lunar.

Mai mult de un sfert din preţ, în doar şapte luni, pierduse şi un imobil, destul de atractiv, de pe lîngă Gara de Nord. Cam 45 % a cedat din preţ, dar între decembrie 1998 şi noiembrie 2001, şi un vînzător al unei case din zona Griviţa-Titulescu.

Cea mai spectaculoasă „cedare" înregistrează vînzătorul unei case de pe str. Sf. Maria care în septembrie 2001 se vindea la 150.000 $ dar o lună mai tîrziu, în octombrie, costa doar 85.000 $, adică vreo 45 % în 30 de zile, cam 1,5 procente pe zi. Caz bizar, comparabil, ca diferenţă de preţ în absolut, cu o altă clădire de pe str. Caşin al cărei preţ a scăzut de la 140.000 $ la 85.000 $ dar în decurs de 24 de luni. O bizarerie o reprezintă şi diferenţa de 70.000 $ (de la 120.000 $ la 52.000 $, o scădere de peste 65 %) în doar 5 luni, în acest an, pentru o căsuţă de pe lîngă Hala Traian.

Descrise în acest fel, fluctuaţiile evidenţiate ne par a fi comice şi configurează un gen de mentalităţi caragialeşti, unde proprietarul închipuit ori viclean crede iniţial că se pricopseşte rapid spre a se convinge, după o vreme, că a greşit şi cedează. De fapt, originea acestei atitudini este simplă, arătînd o carenţă de natură psihologică, unde încap atît lăcomie fără suport, irealism şi calcul absurd dar şi sentimentul că vînzătorul e „deştept" şi va găsi, cu siguranţă, un „neglijent" (de fapt, un idiot) cu bani care să-i risipească fără măsură.

Evident, erorile de preţ se răzbună şi aceasta nu strictamente fiindcă se pierd bani ce nu se încasează la timp ci şi prin „demonetizarea" unei oferte. Cînd aceasta staţionează mult pe o piaţă unde noutăţile erau, pînă recent, nu chiar atît de numeroase, apar presupunerile negative, supoziţiile catastrofice şi comentariile în doi peri. Să fie un an de cînd, examinînd cu un cumpărător ce îmi este apropiat mai multe zeci de clădiri ce se vindeau la acea dată, acesta - un cunoscător dotat şi perspicace al moravurilor imobiliare de la noi – îmi arătase cu degetul vreo cîteva, zicînd: „Ei, bine, asta, asta şi asta nici nu mă interesează. Sînt pe piaţă de multă vreme şi or avea ele ceva: fie acte aiuristice de proprietate, ceva vicii ascunse ori se dărîmă peste tine după ce o cumperi. Faptul că a scăzut preţul faţă de ceea ce ştiam, mă confirmă: se grăbeşte să scape de ea". Aceste concluzii trebuie luate în seamă, căci aşa gîndesc nu puţini din cei ce vor să cumpere inteligent, plătind nu pentru chilipir ci, pur şi simplu, „preţul corect". Dar, din păcate, adeseori vînzătorii nu-i ajută şi nu se ajută nici măcar pe ei înşişi.

„CASA LUX" nr. 9/2000; 6/2001; 12/2001

„SINDROMUL CUTIEI DE CHIBRIT" O patologie a proprietăţii

Deunăzi, am observat pe o stradă foarte boierească din mijlocul Bucureştilor, o clădire înfăţişătoare cu parter şi două etaje, între care al doilea –

de o înălţime ceva mai redusă decît dimensiunea curentă. Aspect de pătrat neomodern, proporţii bine găsite, ferestre lipsite de „stîlpişorii” aproape generalizaţi în acest oraş hibrid şi cu stil de „coruptelă”, în totul o imagine severă dar armonioasă. Şapte-opt aparate de aer condiţionat, distribuite în exterior cam la toate nivelurile şi ţintuite bine de pereţi, arată o anumită înlesnire a celor ce locuiesc această casă, ridicată prin anii '30, dacă ne orientăm după nota de arhitectură.

Însă un element nou îi strică „fasonul” în mod vădit; chiar privită la repezeală şi fără cine ştie ce analiză, clădirea se dovedeşte „bălţată”, urîtă la vedere, neisprăvită. Cele două etaje au faţada zugrăvită într-un galben închis, cu vopseaua parţial descojită dar „naturală”, arătînd o casă veche, cu istorie şi tradiţie, „frumoasă” fiindcă este naturală şi posibil omogenă. Dacă şi parterul s-ar fi prezentat la fel, concluzia ar fi fost pozitivă, evidenţiind o clădire „de o anumită vîrstă” dar demnă şi echilibrată. Însă faţada corespunzătoare parterului este zugrăvită recent cu o peliculă, într-un galben criant, de humă, în tradiţia ICRAL, delimitată atent la partea superioară spre a se subînţelege că doar proprietarul acestei părţi din întreg şi-a renovat proprietatea nu şi ceilalţi.

Observînd cu atenţie nu doar execuţia ci, mai degrabă, semnificaţia ei simbolică, am înţeles, de fapt, ce omoară viaţa noastră orăşenească azi. Este un pseudo – instinct al proprietăţii, de fapt o patologie a proprietăţii, consecinţa înţelegerii sociale greşite şi a unui gen de individualism stupid.

Noi sîntem revoltaţi că amărîţii de căţei „maidanezi” – care îşi definesc, cu fidelitate, teritoriul şi îl apără – „strică” liniştea citadină şi, uneori, pantalonii vreunui neavenit dar nu ne deranjează atitudinea de „proprietar” descrisă cu cîteva fraze mai înainte. Aceasta ni se pare legitimă dar, din păcate, este mai rea decît aşa-zisa agresivitate de „maidanez”. Căci, de fapt, ce însemnează aceasta? Omul vrea să-şi definească „bunul” lui indiferent dacă strică pe al altcuiva. Şi strică: strada, oraşul, imaginea publică sînt bunuri cetăţeneşti, „proprietate” derivată ce se strică prin afirmarea agresivă a proprietăţii în folos strict personal.

Apoi, aceasta arată un mod primitiv, aproape paleolitic, de a înţelege proprietatea: omul, ca şi în epoca pietrei, vrea să se vadă că „de aici pînă aici” teritoriul este al lui şi „conform” principiilor româneşti de „neo-proprietate”, fac ce poftesc în proprietatea mea.

De aici derivă lipsa de comunicare cu vecinii, adică inaptitudinea de a înţelege încadrarea proprietăţii „proprii” în proprietatea comună şi în cea „comunală”.

Proprietarul zugrăvitor violent de parter vrea să se vadă „cît este al lui” dar nu s-a gîndit să refacă în comun întreaga faţadă împreună cu ceilalţi doi-trei vecini din acelaşi imobil.

Şi, de fapt, cît i-ar fi costat să se exprime civilizat din punct de vedere al vieţii urbane colective? Judecînd după abundenţa de aparate exterioare de aer

condiţionat, ce împînzesc întreaga faţadă, costurile de zugrăveală ar fi fost un fleac pe lîngă toată averea. Lipseşte, însă, spiritul agregat, conştiinţa adevărată de proprietar. Din acest punct de vedere barbarul din zone rezidenţiale este din aceiaşi făină ca barbarul de cartier, deşi prejudecata curentă îl satanizează mai cu seamă pe acesta de pe urmă, care nu este defel vreun sfînt neprihănit.

În cartierele urîte de pe la marginea oraşelor, oamenii locului azvîrl adeseori de la ferestre pungi cu resturi menajere pe care, de lene ori din necuviinţă, nu se deranjează să le depună la pubelă, coborînd, în acest scop, şase-şapte etaje. Ei preferă să populeze împrejurimile blocurilor de locuit cu astfel de reziduuri ce accentuează zilnic mizeria generală, căci nicăieri nu se găsesc „oamenii invizibili” care să repare urmările barbariei şi lipsei de bun-simţ. De ce procedează aceşti cetăţeni în acest fel şi strică, deci, oraşul? Deoarece proprietatea lor (de care sînt, adeseori, foarte mîndri) se termină la uşa de la intrarea în apartament. Acesta este sindromul cutiei de chibrit. Omul, consi-derîndu-se proprietar pe micul lui spaţiu dobîndit aproape pe degeaba de la un „stat” iresponsabil, ce şi-a permis hemoragii de proprietate ce nu se vor ierta, nu consideră că responsabilităţile lui privesc scările de acces în clădire, „părţile comune”, adeseori împrejmuirile.

Un cunoscut, care trăieşte în Germania, a dorit să cumpere un apartament în Constanţa şi a şi vizitat vreo cîteva blocuri de locuinţe de unde a ieşit de fiecare dată năuc. De la intrarea în clădire (prin uşi ruginite cu sticlă spartă) pînă la uşa apartamentului căutat, pretutindeni o mizerie de „Curte a miracolelor”, ce nu o mai descriu căci se cunoaşte din păcate prea bine şi aproape s-a generalizat. „La noi – zice neamţul – scările au mochetă, sînt zugrăvite curat, ferestrele sînt înzestrate cu perdeluţe iar proprietarii îngrijesc ghivecele cu flori de diferite dimensiuni pe care nu le sustrage nimeni”. Evident, aşa şi este normal, căci aceia, „nemţii” adică, sînt proprietari adevăraţi şi nu făcuţi.

Din acest punct de vedere, nu-i de mirare ceea ce se observă prin Bucureşti aproape peste tot locul. Curţi mizere, unde zac, în straturi geologice adăugate, frunzele căzute în ultimele decenii, copăcei cu ramuri uscate, ziduri cu tencuială căzută ce exhibă vederea cărămizilor, garduri cu mici grilaje de metal îngreunate de praful depus şi întărit în bolovani de decenii, poteci de ciment unde încă aflăm urmele noroiului de mai an. Şi toate acestea - împrejurul unor clădiri „de proprietari”. Explicaţia curentă e „lipsa de bani”, adică „sărăcia populaţiei”. Dar ştersul noroaielor antediluviene de pe potecile de ciment şi de pe grilajele de gard nu costă bani după cum nu costă nimic îngrijirea copacilor din curţi şi măturatul micilor grădini de pe lîngă case. Or fi „săraci” aceşti proprietari – între care unii locuiesc în spaţii ce valorează peste un miliard de lei – dar eu am văzut „săraci” îmbrăcaţi în haine modeste dar spălate frumos şi prezentîndu-se curat şi nemirositor.

Adevărul este, deci, altul: aceştia sînt proprietari „făcuţi”, militanţi oratorici ai proprietăţii, care nu se deosebesc cu nimic de lumpen – proletariatul din ghettourile de la periferie, îmbolnăviţi cu toţii de „sindromul cutiei de chibrit”. „Proprietatea” lor înseamnă spaţiul unde dorm, mănîncă şi privesc la televizor (ca să cîştige); în afara acestuia nu există nimic. Scările de bloc, „palierele”, curţile, gardurile, faţadele de clădiri, strada însăşi, oraşul? Acestea sînt, vorba unui intelectual, „ale lui Tata – mare din groapă”!

Un alt intelectual îmi explica, doct, că aceştia sînt „ţăranii ajunşi la oraş, cu toate obiceiurile lor respingătoare, căci ţăranul – după cum ştie – n-are apă curentă în casă iar WC-ul este, pardon, în curte”. Din păcate, şi acest intelectual – ca şi alţii de seama lui, care au „păreri” dar nu ştiu în realitate nimic – greşeşte capital. „La ţară”, obiceiurile sînt complet diferite faţă de ce crede acesta şi faţă de ceea ce fac „proprietarii” orăşeni. Oamenii locului greblează pămîntul de pe lîngă casă, zugrăvesc casele, cu var, matematic înainte de Paşti, îngrijesc florile şi zarzavaturile, ung gardurile cu ulei ars sau cu vopsea, sapă şanţurile de pe lîngă şosele, tratează „proprietatea” ca pe o proprietate.

Instinctul proprietăţii adevărate – care obligatoriu are şi o componentă „comunală” – nu s-a denaturat chiar într-atît pe cît se spune. Prin anii '70, cînd statul considera terenul de construcţie ca fiind proprietatea lui, cine voia să-şi construiască o casă în mediul rural primea în folosinţă o parcelă unde omul clădea. Dar nici un minut, el nu considera fîşia de pămînt cu regim ambiguu altfel decît ca pe o proprietate de fapt, pe care o şi îngrijea după cuviinţă, chiar dacă aceasta nu figura, în scripte, ca fiind „a lui”.

Evident, cine gîndeşte fatalist şi descriptiv zice că moravurile s-au degradat şi lumea se strică şi că, deci, nu-i nimic de făcut. Dar realitatea nu este strictamente aceasta. De fapt, originea acestor fenomene degenerative stă în tratamentul retoric şi iresponsabil al proprietăţii, din oratoria politicianistă pe această temă. De zece ani încoace, proprietatea imobiliară a fost „atribuită” şi văzută de beneficiari ca un cadou şi nu cîştigată prin efort, ceea ce ar genera aprecierea acesteia şi înzestrarea ei cu o valoare adevărată. Retorica de partid invocă „drepturile ce decurg din proprietatea imobiliară” dar nu şi obligaţiile ce le incumbă regimul de proprietar.

Dar, în fapt, drepturile şi obligaţiile întrunite fac proprietatea validă. Cînd, după ani de zile, s-au modificat impozitele pe clădiri de la valori ridicole la cote totuşi extrem de mici, „proprietarii” au cîrtit de îndată, conform doctrinei „drepturilor” ilimitate. Dar în ţările civilizate – ce se invocă întotdeauna cu grijă în retorica politicianistă – există legi ce îi obligă pe proprietari să renoveze la fiecare cinci ani exteriorul clădirilor contra unor amenzi înrobitoare şi nu cîrteşte nimeni împotriva acestor dispoziţii, căci, evident, proprietarii de acolo, „nemţii”, ştiu că şi oraşul este tot al lor, şi au, deci, faţă de acesta răspunderi de proprietar „comunal”.

„CASA LUX” nr. 1/2001

SUFLETUL CASEI

Eseu despre lumea fără totem

În gospodăria tradiţională condusă de calendare şi soroace, a cărei activitate are o precizie matematică, totul este orînduit în ritmuri vechi şi nestrămutate ce s-au încetăţenit prin confirmări ce dau echilibru şi stabilitate. Pînă şi animalele răspund acestei rînduieli neclătinate. Calul şi măgarul transportă omul şi felurite acareturi, ca şi boul, care uneori trage la jug sau la plug. Aceştia sînt „forţa motrice”. Vaca paşte ca să facă lapte, găina produce ouă, porcul se îngraşă ca să fie tăiat, albina culege polen spre a se obţine miere; aceştia sînt „producătorii”. Dar cîinele? Acesta este păzitorul gospodăriei, prestatorul serviciilor de pază, protectorul proprietăţii imobiliare cu întregul ei. În ciobă-nime, cîinele mînă oi, deci organizează şi îndrumă pe „producători” dar, mai cu seamă, păzeşte „stîna”, adică, de fapt, „casa” productivă, fabrica de produse. Loialitatea lui faţă de proprietate este totală iar naraţiunile despre „ciobăneştii” ce şi-au dat viaţa ca să apere stîna sînt realităţi şi nu poveşti.

De aceea, „casa cu cîine” denotă, de fapt, proprietate stabilă, viaţă „cu rădăcini” şi o societate agregată, pe care omul locului o înţelege şi o cultivă spre deosebire de vagabonzii ce merg dintr-un loc în altul pe pămînt sau pe ape.

Dar pentru a-şi defini complet misiunea, cîinele are nevoie de „stăpîn”, deci de un „proprietar”. Spaţiul lui este proprietatea, deţinută cu un drept incontestabil şi în acest loc el se socoteşte legitim, traducînd legitimitatea în toate acţiunile posibile. Păzitor de spaţiu propriu, acesta îşi cunoaşte „limitele” iar dacă un vecin lacom se apropie de gard cu gîndul de a-l muta mai încolo, stăpînul casei „pune cîinii pe el”. Cîinele ştie nu doar „locul lui” dar şi locurile înconjurătoare, identificînd cu precizie pe proprietarii acestora pe care, în calitate de vecini, nu-i atacă ci îi întîmpină cu simpatie şi solicitudine. Cine este „nou”, „străin”, „necunoscut” este supravegheat atent, ca un hoţ potenţial iar dacă bănuiala se întăreşte, este alungat cu atitudini ferme iar, dacă este nevoie, violente. Pentru mai multe proprietăţi imobiliare apropiate, spaţiul comun este spaţiul cîinilor comuni, ce formează un fel de „cordon sanitar” moral, protejînd „clanul”. În absenţa acestora, satul este „deschis” şi expus, este un „sat fără cîini”. Cîinele simbolizează, deci, gospodăria, de fapt proprietatea imobiliară dar, observaţie capitală, proprietatea definită şi locuită. El trăieşte cu două principii definitive: „loc”, deci „proprietate”, şi „om”, deci „stăpîn”. Orice modificare esenţială suferită de acestea atrage, pentru cîine, sfîrşitul reperelor cunoscute, însoţit, de regulă, de căutarea unor repere noi. Rămas fără „casă” sau pierzînd stăpînul, el pare că „vagabondează”, dar, în realitate, merge din „locul pierdut” către „locul dorit”. La scara istoriei umane, aşa s-a clădit America.

Cînd se produce şi se confundă cu un fel de vagabondaj, această conduită arată, de fapt, dezorientarea ori un fel de dorinţă de a se stabiliza în datele constitutive şi de a-şi îndeplini o misiune genetică pe care cîinii nu înţeleg că nu o mai pot duce pînă la capăt în mod tradiţional. Cînd rămîn fără casă sau stăpîn, aceştia devin nişte fiinţe denaturate ce nu au nici o culpă directă dar sînt, fără nici o îndoială, consecinţa unor fenomene sociale şi a unui şir de maladii ce aparţin, întîi de toate, de lumea oamenilor dar, cu precădere, de proprietatea asupra „casei”.

Iată concluzii elementare ce trebuiesc însuşite. În alte părţi, cu siguranţă mai civilizate, aceste situaţii ce angajează societatea şi îi transmit semnale de îmbolnăvire cronică sînt examinate cu responsibilitate şi rezolvate atent. Dar nu şi aici. Căci, evident, şi această temă este tratată în România fără competenţă şi iraţional, în ideea absurdă că, lichidînd efectul, dispare cauza. Din păcate, ignoranţa gălăgioasă nu ajută nici în acest caz la nimic: cauzele rămîn nemodificate, ca şi legendele, create, de regulă, prosteşte.

O astfel de legendă consideră „cîinii vagabonzi” (ce, în sine, este nu doar o expresie stupidă ci probă de incultură vădită) o realitate specific orăşănească însă această impresie nu este adevărată. Cei ce călătoresc prin ţară mai recent, observă, cînd opresc pe la marginea satelor, cîini hămesiţi de foame care cerşesc, cu speranţă în ochii ce roagă sfîşietor, o bucată de pîine. Cînd nu sînt cîinii sărăcimii de la sate, aceştia sînt dinii fără stăpîn. Dar există această categorie „la sat”, în fosta civilizaţie tradiţională întemeiată pe proprietate? Există, fără de îndoială acum. De fapt, numeroase gospodării săteşti sînt astăzi nelocuite, unele abandonate şi devin „case fără cîini”. Populaţia bătrînă dispare, tinerii pleacă la oraşe ca o masă nomadă mergînd în căutare de hrană, casele rămîn părăsite şi paznicii casei nu mai au practic ce păzi. Nu am o statistică definitivă dar o estimare – da, şi aceasta spune că mai bine de 10% din gospodăriile săteşti sînt practic „fără stăpîn”, ajungînd semi-abandonate. Cei ce le sînt „proprietari” au, de fapt, un drept de proprietate formal ori, de-a dreptul, fără conţinut şi o atitudine socială nu doar inerţială ci şi iresponsabilă dacă nu chiar stupidă. Îndeobşte, ceea ce nu se foloseşte nici azi şi, evident, nici mîine – cînd poate se va dărăpăna în totalitate – se vinde, nu „se ţine” ca să se strice. Acestea reprezintă, de fapt, valori ce ar trebui să circule comercial, avînd în vedere că, de regulă, orice vîn-zare produce „valori adăugate” unei proprietăţi şi „mişcă”, economiceşte, ceva. De bună seamă, oricine cumpără – chiar şi pe bani puţini – nu cumpără ca să se afle în treabă ci pentru a folosi, a exploata, „a se bucura de bunul dobîn-dit” cum se zicea, pe vremuri, în limba solemnă de act notarial. Dar azi inerţia prostească a „proprietarilor pe hîrtie” împiedică faptele să se producă normal. Astfel, vreo 20-30 de milioane de dolari „stau” în case rurale ce se ruinează iar aşezările omeneşti devin organizări lipsite de sens istoric pentru că o adunătură de inşi îşi cultivă – fără a fi pedepsiţi – lenea dobîndită şi o atitudine abisală de neisprăvit.

Şi de ce aceasta? Întîi de toate, din cauza unui fetiş al proprietăţii imobiliare ce se consideră că asigură numai drepturi dar nici un fel de obligaţiuni sociale. Într-o ţară cu populaţie tot mai denaturată ce ar dori să trăiască din salariul obţinut din oficiu dar fără nici o muncă producătoare de efect vizibil, efortul de a întreprinde ceva utilizînd orice proprietate este nul iar proprietatea – inutilă. Explicaţii există, desigur. Este, mai întîi, lipsa de educaţie socială şi un deficit de energie colectivă îndreptată spre obiective realiste, stabile şi desluşite. Consecinţa a cîtorva sute de ani de viaţă istorică fără ţel agregat, ce ar fi trebuit să cuprindă întreaga suflare şi să capete participare generală „de la vlădică pînă la opincă" se simte azi, cînd nu doar rînduielile suferă stricăciuni poate de nereparat dar şi substanţa rasială se clatină afectînd organismul pînă la celulă. Apoi, un sentiment – ce se generalizează – de „popor asistat", ce ar prefera să trăiască din pomeni, îngăduinţe şi bacşişuri mici, fără a se înţelege că doar efortul bine canalizat dă vieţii valoare şi stabilitate şi acordă omului demnitate. Într-o lume de cetăţeni rurali, cu o morală arhaică aproape greacă, întemeiată pe o noţiune aproape de ateniana „cetate", simţul cetăţenesc s-a atrofiat pînă aproape de a deveni cu greu vizibil, dispărînd mîine. Dar întregul social pare iremediabil bolnav căci spiritul de „lasă-mă să te las" pe care nu îl supără nimeni, este lăsat să se dezvolte şi încurajat printr-o protecţie ce se acordă îndeobşte celor cu handicap, chiar poate fără a se voi aceasta cu adevărat. De fapt, dacă impozitele pe clădiri ar fi corecte, adică evident mai mari, arătînd că o proprietate imobiliară aparţine cui are putinţă de a o deţine, mulţi din proprietarii formali de azi ar vinde, punînd lucrurile în mişcare.

Ideea constituită după care „merge şi aşa" şi care desemnează, în ultimă analiză, un conservatorism de năravuri şi boale şi un filantropism de oploşeală ce împiedică forţele încă sănătoase să se manifeste şi să-şi definească un ţel valid îşi arată încă de azi caracterul disolutiv iar, mîine, dacă persistă, va duce destrămări ce nu se vor mai stăvili.

Lipsesc, în mod vădit, strategiile fără prejudecăţi, doctrinele simple dar aplicate la rece. Astăzi încă, adică atunci cînd încă mai e timp, ar trebui constituită doctrina reîntoarcerii la sat, tradusă în sisteme organizate fiscal, ce ar îngădui şi subvenţiona familiile ce părăsesc oraşele stabilindu-se în mediul rural. Decît un locuitor al semi-cavernelor ce au devenit – prin inactivitate cetăţenească – „blocurile de locuinţe" de la periferii, mai bine un „ţăran" sănătos, cu gospodăria lui, cu casa lui şi cu grădina lui, cumpărate adesea cu jumătate din banii obţinuţi prin vînzarea apartamentului „de la oraş". Aceste sate repopulate vor deveni, mîine cu siguranţă, sate de „case cu cîini", adică, de fapt, proprietăţi active, vii, salvate de la ruină.

Dar, de bună seamă, maladiile mortale ale proprietăţii sînt, totuşi, la oraşe. Aici, „croiala" este de vină, de fapt strategia de dezvoltare urbană

imaginată, prin accelerări succesive de ritm, în Vechiul Regim ce s-a grăbit nu să „ardă etapele” ci să recupereze în ciclu scurt un veac de înapoiere constînd în distanţa de la potenţial la realitate. Dar, din păcate, şi în „Noul Regim”, unde croiala încă nu s-a modificat. Consecinţele acestei patologii urbanistice se văd, între altele şi în prezenţa cîinilor dezrădăcinaţi, mult mai puţini, totuşi, decît se invocă adesea cu cifre alarmiste citate, fără a se produce nici dovezi şi nici o argumentaţie care să stea în picioare. De fapt, istoria clătinată de la mişcările ei enigmatice dar coerente se răzbună din ieri către azi. Prin 1965, acolo unde astăzi este Poşta Titan se aflau case de sat, adică gospodării semi-rurale ce s-au spulberat în vînt; zece ani mai tîrziu, ceea ce astăzi este cartierul Pantelimon era, încă, un lung sat de case de periferie culcate apoi la pămînt de voinţa de a se crea „dormitoare” pentru foştii ţărani veniţi „la fabrică” şi care îşi lăsaseră acasă doar părinţii bătrîni sau casa părintească. Aceste exemple sînt, de fapt, „scheme” ce se regăsesc pretutindeni în oraşul nou, „de blocuri”. „Cîinii caselor de periferie” din orice cartier „nou” ce s-a ridicat peste vechi uliţe şi gospodării cu puţ în curte, au ajuns în stradă. Ei sînt, rasial vorbind, „maidanezii” de azi. Omul „vechi” sau „nou”, dar isterizat de mitologia „progresului”, i-a adus aici.

Dar, de fapt, ce trebuia făcut? Trebuia gîndit un Bucureşti „de case” nu de blocuri, un oraş mai întins dar mai sănătos, mai vegetal, mai „ecologic”, evident – un oraş „de proprietari”, „de case cu cîini”. A rezultat un şir de „cutii de chibrituri” suprapuse, denumite azi – pompos şi americăneşte

„condominiumuri” adică „de proprietari” fără conştiinţa proprietăţii, pentru care „e al lui” doar ceea ce înseamnă „aparatul propriu de dormit şi de mîn-cat”. Din păcate, pînă la un alt Bucureşti, înălţat cu o strategie sănătoasă, nu se clarifică nici măcar ce este de clarificat căci lipseşte nu numai priceperea dar şi buna-credinţă, înlocuite de o gălăgie impertinentă şi bolnăvicioasă. Totul pare aici „neisprăvit”. În ţările civilizate, unde cîte un demnitar schimonosit de furie nu răcneşte la cetăţeni decît ştiind că a doua zi dispare din politică, astfel de situaţii sînt tratate „cu cap” şi cu competenţă, prin dezbatere publică largă, de specialişti diverşi, nu doar de „cei zece arhitecţi înţelepţi” (?!). Iată idei:

Dacă tot s-a emis „legea cadastrului” (care, de fapt, nu a îmbogăţit decît şapte – opt sute de funcţionari de primărie şi vreo cîteva mii de practicanţi, fără răspundere, ai acestei meserii) atunci „blocurile” trebuie să-şi „definească” proprietatea comună, limitele „condoniumului” iar, odată rezultată aceasta, să se poată grăniţui terenul spre a se utiliza drept parc privat, cu alei proprii, chioşc şi toate cele ce sînt de trebuinţă. Evident, aceasta fără a se aştepta cu lunile la uşile cîte unui funcţionar de primărie, pentru „a se da” (de parcă se dă pe degeaba!) „autorizaţia de construire”. Bineînţeles că ar trebui, în aceste cazuri noi şi „occidentale”, altfel de „administraţii de bloc” iar nu coteriile de azi, cu mulţimea lor de „preşedinţi”, vicepreşedinţi şi administratori necalificaţi,

în general pensionari frustaţi şi apucători. O altă doctrină de administraţie orăşenească şi, de bună seamă, o altă gîndire cetăţenească şi o filozofie socială realistă. Totul începe şi se termină, de fapt, cu noţiunea de proprietate dar, de fapt, cu tratamentul ei care, de va rămînea un simplu fetiş propagandistic – fără a se înţelege că este, înainte de toate, obligaţie socială şi nu drept garantat la infinit contra oricărei stricăciuni – va ţine în loc o lume ce are trebuinţă de conţinuturi iar nu de etichete. Sînt intelectuali (arareori şi ziarişti care mai şi observă şi gîndesc şi nu înregistrează mecanic doar ce aud pe la conferinţele de presă) care deplîng aspectul mizerabil al Bucureştilor, cu case vechi ce exhibă faţade dezgolite pînă la cărămidă şi murdărite de adaosuri de depuneri istorice. Dar nimeni nu dă soluţii, deşi ele sînt. În unele „ţări civilizate” – dar cu adevărat civilizate, de vreme ce formulează corect interesul general – proprietarii de clădiri sînt obligaţi periodic, la trei sau la cinci ani odată, să-şi renoveze exteriorul fiind, în caz contrar, amendaţi usturător. Aceasta face oraşul curat, aspectuos şi creează responsabilitate faţă de proprietate; bineînţeles, face să circule banii, să se „ceară” materiale şi să se plătească „mînă de lucru”. Dar aici nici nu poate fi vorba măcar despre aşa ceva. Eşti proprietar şi punctum!

Din păcate, şi pe această temă sîntem rămaşi la faza fascinaţiei vorbelor. În alte părţi, este proprietar cine îşi permite să fie proprietar şi îşi poate achita obligaţiile de proprietar; sînt ţări unde moştenirea se însoţeşte de taxe considerabile, pentru a simţi că vei deveni proprietar şi, desigur, există persoane ce deliberează cu seriozitate înainte să accepte o succesiune ce conţine componentă imobiliară căci, poate, „nu o va putea duce”. Astăzi, la noi s-au redobîndit averi însumate în valoare de miliarde de dolari dar nu s-a achitat un leu în chip de taxă de succesiune după antecesorii de care „noii stăpîni” auziseră vag ori, adesea, nici măcar atît. A pretinde să se coaguleze proprietăţi în sine, ca şi sentimentul proprietăţii în forma „casei păzite de cîine”, cînd, de fapt, ce se redobîndeşte se goleşte de chiriaşi ca să se vîndă repede iar redobînditorii să plece înapoi „în America” este, prin urmare, absurd, idealist şi, în cele din urmă, ridicol.

De fapt, „proprietate” însemnează muncă depusă în valori vizibile şi acumulate constant şi calculat, prin conştiinţa adaosului de ban rezultat din efort nu pur şi simplu din noroc; înseamnă societate agregată de valori nu doar băneşti ci mai întîi de toate morale, cu educaţie îngrijită şi simţ istoric ce comunică experienţe fundamentale şi poveţe de la vîrstnic la copil. Noi, în acest Romanistan, facem spume la gură că „maidanezii” îi muşcă pe copii dar nu ne întrebăm dacă aceşti copii ştiu ce este o vacă, o cireaşă crescută în pom ori un căţel. Copii crescuţi în sălbăticia cartierelor de blocuri, pe asfaltul prin care rareori pătrunde cîte un fir de iarbă şi lîngă foste parcuri unde „redobînditorii” vor vinde teren pentru vile cu ziduri înalte şi groase ca de cazemată. Copii care, evident, dau cu piciorul într-un căţel necăjit de pe stradă,

aşa, ca să se distreze, ca „băieţii de cartier”. Şi aceasta, într-o ţară ce îşi zice „creştină” dar al cărei copilăret poate o fi capabil să articuleze „Rugăciunea domnească” dar nu şi-a însuşit ideea, ireductibilă, după care toate cele ce sînt, sînt de la Dumnezeu.

„Maidanezi”! Iată o mostră de cinism. Adică, într-un plan subţire, „ăia” de pe maidan. Dar cine dacă nu omul a făcut maidane acolo unde au fost case, grădini, proprietăţi? De fapt, cîinele îşi caută „locul” pierdut, stăpînul plecat la „condominium” şi nu înţelege de ce i-a dat Dumnezeu o misiune ce nu se poate îndeplini pentru că lumea oamenilor – o lume de stăpîni neisprăviţi – este bolnavă.

„Maidanezi!” Adică „ăi” fără rasă, fără pedigree, prostimea, „ăia” ai nimănui, cum s-ar zice alde Vasile, Gheorghe şi Ion, buni de tăiat şi de făcut făină la abator. Aceasta exemplifică, de fapt, expresia unei ideologii de neo-ciocoi complexat, după care este de preferat un „Porfirogenet” de familie, dar idiot, în locul unui Ion de la ţară dar genial. Eu, ca neam de boieri, detest acest mod de a gîndi şi voi prefera întotdeauna privirea loială a „maidanezilor” în căutare de stăpîn faţă de gargara impertinentă a cîte unui pseudo-urmaş bizantin sprijinit pompos în măciulia de argint de la baston.

CASA LUX nr. 5/2001

ORAŞELE „DE LÎNGĂ ORAŞ” „Mod de viaţă” ori „sanctuar”?

Cu exact treizeci de ani în urmă, într-o vară, am ajuns la lăsarea întunericului în apropiere de Paris, într-o regiune împădurită, populată de iazuri şi liziere subţiri de copaci, ridicate peste cîmpuri verzi şi sănătoase. Era pretutindeni o senzaţie de exuberanţă vegetală şi de confort natural, accentuată de seara cu umbre fumurii, ce se lăsa uşor şi calm, făcînd formele evanescente; oră de vecernie, „entre chien et loup”. Ezitînd să ajungem în Paris la vreme de noapte spre a căuta găzduire într-un oraş necunoscut, ne-am oprit la marginea unei aşezări cu aspect ce părea rural de la depărtare şi am rămas să dormim în gospodăria unui ţăran înlesnit şi ospitalier, ce ne-a primit necondiţionat. Îndată ce ne-am pus treburile la rînduială, am ieşit „pe uliţă” să prospectăm împrejurimile spre a vedea mai bine cum arată „satele de lîngă Paris” şi să luăm la cunoştinţă viaţa ţărănească din împrejurimile acestei metropole. De fapt, „uliţa” era o impecabilă alee pavată perfect şi iluminată fără zgîrcenie de zeci de lampioane. Păşind prin „sat”, am observat de îndată cîte-va scene uimitoare din viaţa localnicilor care, în fapt, contraziceau impresiile croite aprioric despre asemenea medii sociale. Pretutindeni se observau case aspectuoase aşezate la depărtare de intrarea în proprietate, echilibrate ca poziţie de alei iluminate feeric şi înconjurate de grădini bogate şi inundate de flori multicolore. Cîte un „kiosque” adăpostea „săteni” ce priveau la emisiuni de televiziune ori flecăreau îndărătul unor halbe de bere. Absolut toate clădirile, despărţite prin garduri de lemn vopsite în alb, evidenţiau – pe

gazon ori „la peron” – automobile luxoase, de obicei marca Citroën, Renault ori Peugeot. Aceste vile se învecinau, fără a crea disconfort la vedere, cu vreo şapte-opt gospodării în chip izbitor „tradiţionale”, desemnate de casa de locuit ce se continua cu hambarul şi cu un grajd destul de cochet pentru vite. Cu greu am înţeles că, de fapt, ne aflăm într-o suburbie rezidenţială, populată de o burghezie locală ce lucrează în Paris, cumpără „franţuzeşte” totul (de la „yoghurt” pînă la maşină) dar vieţuieşte afară din oraş unde este linişte iar aerul, oxigenat de vegetaţie, se poate respira şi fortifică pe om. Ţăranii, cu ogrăzile lor şi casele fără stil dar încăpătoare, nu mai erau decît reminiscenţele vieţii rurale anterioare rămaşi aici ca un fel de atlanţi după dispariţia Atlanti-dei ori precum indienii americani, invadaţi de populaţii diverse şi închişi, în cele din urmă, în cîte o rezervaţie ce conservă civilizaţia şi o transformă în muzeu. Concluzie corectă, confirmată dimineaţa de şiruri de automobile ce părăseau localitatea spre a se îndrepta către Paris, transportînd pe rezidenţi în oraşul „unde se fac banii”. În urma lor, „satul” de vile rămăsese aproape pustiu.

Acest mod de viaţă, denumit în lipsă de alte noţiuni ca fiind „occidental”, părea de neînţeles pentru mine care, venind din Europa de Est, cunoscusem altfel de fenomene sociale şi, categoric, un alt şir de valori. Dar în Occident reşedinţa de lîngă oraş era, la acea dată, un deziderat, un blazon şi chiar o aspiraţie febrilă ce producea frustrări şi complexe de inferioritate atunci cînd nu se putea realiza. Am întîlnit-o tradusă în concentrările de cartiere noi, „de case”, ce se desfăşurau pretutindeni pe lîngă oraşe din Elveţia, Franţa şi Italia. Apărea, ca un gînd secret şi încă neîmplinit, atît la medicul stomatolog, bogat şi tracasat de mulţimea pacienţilor, dintr-un orăşel de lîngă München cît şi la petrolistul italian ce conducea o divizie din grupul „Butan Gas” şi care, în palatul impresionant ca dimensiune ce îşi înălţase recent în Mantova, nădăjduia că îşi va putea clădi, mîine, şi o casă la ţară, „fuori dalla citta”.

Pentru un român ce văzuse Bucureştii invadaţi, către sfîrşitul anilor '60, de ucenici de fabrică nouă şi de „cusătorese” fascinate de miracolul metropolitan, această atitudine de respingere a vieţii citadine era complet ininteligibilă. De altfel, ar fi fost şi cu neputinţă să se constituie. Într-o societate organizată în jurul mitologiei tehnologice, cultivînd triumful omului civilizator asupra naturii anarhice, „viaţa la ţară” era o formă de reacţiune şi un element de înapoiere iar criteriul „progresului” devenea oraşul sistematizat, industrial, uvrier.

O naţie de ţărani ce trăise greu şi mai la o parte de înlesnirile civilizaţiei se strămuta acum la oraşe, însoţind această migraţie şi de o altfel de concepţie faţă de viaţă. Acum apare, de fapt, atitudinea de handicapat a orăşanu-lui fost ţăran, condiţionat – pînă la dependenţa asemănătoare cu drogul – de viaţa „la oraş”, în confortul acordat de „facilităţi”. Cînd „lumina” nu mai reiese din opaiţ sau din lampa de gaz, cînd apa nu se mai extrage cu ciutura din fîntînă ci „vine” printr-o simplă răsucire de robinet iar evacuările nu se mai produc la

antediluviana latrină ci într-un „water closed” efectul asupra mentalităţilor este categoric colosal. Şi – spre a încununa atitudinea de consumator extatic – căldura vine iarna „pe ţeavă” în calorifere şi nu pretinde eforturi de a tăia lemne, a aţîţa focul şi a-l întreţine în sobă pe durata combustiunii. Omul „nou” de la oraş, locuitor „la bloc”, va deveni un consumator de servicii şi plătitor de chirie şi regii, căci – spre a încheia această modificare de natură antropologică – instinctul de proprietate, ireductibil la ţară, se atrofiază şi apoi dispare.

Contrar opticii comune, nu legiuitorul de atunci ori reaua lui credinţă punctuală împiedică pe „noul orăşean” majoritar să-şi viseze o „casă de vacanţă” ci modul lui de viaţă nouă, îmbrăţişat zgomotos şi pripit. Şi, de altfel, pentru ce „să se deranjeze” spre a-şi cumpăra o proprietate pentru recreaţie sau creştere de copii în cadru natural? Vacanţele – traduse româneşte în instituţia „concediului”, care şi etimologic suspendă orice activitate, nu o „goleşte” -se produc, cu bani puţini, în hoteluri accesibile şi populare, la mare ori la munte. Vacanţa înseamnă „a merge la staţiune”, a mînca la cantină şi a te plimba pe „corso”, a mînca mici şi a bea bere la o terasă şi aşa mai departe. Totul ieftin, accesibil şi popular, într-o atmosferă de solidaritate „sindicalistă”, ce concordă la perfecţie cu „viaţa la bloc”; de altfel, „staţiunea” este „blocul” repaosului de concediu.

Cui i-ar mai fi folosit, în aceste condiţiuni, o „casă de vacanţă”, mai ales că, dacă totuşi „glasul pămîntului” s-ar fi lăsat auzit, existau destule „neamuri”, dacă nu chiar părinţi încă în putere, la „ţară”, în regiunea de origine, unde o destindere de cîteva zile era posibilă dar nu atît de probabilă pe cît s-ar crede astăzi. Iată, deci, tabloul social: o lume progresiv alterată în conformaţia originară, trăind dependent de oraş, lipsită practic de memoria civilizaţiei anterioare, considerată – cu superficialitate – ca fiind o „ţărănie” „primitivă” şi „necioplită”. Vacanţa însăşi devenea un consum de servicii propuse în colectiv şi însuşite la preţ mic, fără diferenţieri drastice de calitate. Turismul popular, produs în ceată, lichidează, de fapt, vacanţa „în casa ta”, ce ar fi fost, dacă se conserva, consecinţa simţului de proprietate şi a unei voinţe de a se exprima individual.

Opinia curentă, repet, nu este însă aceasta, căci de regulă se apreciază că interdicţia impusă de legiuitor ar fi oprit pe cetăţean să cheltuiască şi să-şi cumpere proprietăţi pentru vacanţă. Evident, dacă ne orientăm după forme şi nu după conţinutul social, concluzia ar putea să fie aceasta. O dispoziţie legală de pe la începutul anilor '70 interzicea deţinerea de două proprietăţi, excepţia fiind ca, în condiţii justificate, cea de-a doua să aibă funcţiune de „casă de vacanţă pentru creaţie” şi trebuia, deci, întărită cu documente. Chiar şi o moştenire – ce putea forma o „a doua proprietate” – trebuia înstrăinată în termen de un an de la dobîndire sub rezerva „naţionalizării”, dacă termenul era depăşit.

Dispoziţii stricte, aparent insurmontabile; dar soluţii existau şi s-au şi manifestat. De la vînzarea morganatică a proprietăţii suplimentare către rude „sigure” (copii ori părinţi, evident cît de „sigure” pot fi, în general, aceste „neamuri”) pînă la „extinderi” formale de proprietăţi „la ţară” aparţinînd „ălora bătrîni” – o întreagă gamă de evicţiuni s-a pus în lucrare deşi fără consecinţe spectaculoase cantitativ. Populaţia „sindicalistă” ca şi „aristocraţia roşie” sînt lipsite de simţul proprietăţii, deci nu construiesc şi nu cumpără. Rămîne doar o burghezie constituită de profesiuni liberale (doctori – „împăraţii” epocii - avocaţi, artişti de tot felul) ori, arareori, politicieni mai cutezători şi semi-rebeli. Un fost ambasador în Argentina îşi construise – de fapt, „lărgise” înlocuind tacit sub privirea blîndă şi supusă a funcţionarilor „sfatului popular” – o viletă în locul „casei bătrîneşti” dintr-o comună din Vlaşca; cred că pe la sfîrşitul anilor '60. Elegantă atunci şi arătoasă faţă de arhitectura strict contemporană, ea este astăzi o reşedinţă modestă, ce nu se compară cu noile „sanctuare” clădite de buticarii din sat.

Prin 1975, la Izvorul Mureşului în apropiere de staţiunea studenţească, pe nişte spinări de deal, apăruseră vreo cîteva cabane din lemn, încăpătoare şi arătos vopsite, înzestrate cu cele de trebuinţă. Aparţineau unor orăşeni, doctori şi avocaţi, priviţi cu invidie de localnici pentru că se inspiraseră „după reviste nemţeşti” (mentalitate ce idealizează „Neckermann”-ul).

În fine, un politician de rang districtual ajuns la pensie îşi ridicase o „casă de vacanţă” pe undeva prin Bucegi, despre care se vorbea cu pasiune dar pentru a o ridica îşi vînduse, formal, către fiica lui proprietatea de la oraş, ca să nu intre în conflict cu legiuitorul. Acestea sînt speţe, dar cantitativ nu înregistrăm un volum spectaculos. În privinţa artiştilor, exemplele sînt însă numeroase. Epoca, rea şi confuză, plină – de fapt – de zvonuri şi „satanizări”, înregistrase ca etalon de lux artist vila lui Eugen Barbu, de la Poiana Ţapului dar acest exemplu (de fapt, exemplificînd destinul normal al unui scriitor prolific, trăind capitalist din fructul muncii sale) nu era nici pe departe o excepţie ci o regulă. O pereche de scriitori ce trăiau – secret! – în umbra unui mare caid al acelor vremi (iar azi ne intoxică prin tonul jelalnic al „amintirilor” despre persecuţii) trăia confortabil în casa lor „de vacanţă” de la Comana, aceasta cînd se aflau în România şi nu în itinerare prelungi pe mapamond. Cred că prin 1988 se auzise că duetul prospectase în munţii Buzăului cumpărarea altei „case de vacanţă” dar poate fusese un simplu zvon. Sigur este că procentul de artişti cu „casă de vacanţă” era mai mare decît azi. Cine a trăit acei ani şi nu manifestă azi prejudecăţi şi amnezie îşi aminteşte despre „casa deschisă” a lui Vlad Muşatescu de la Tîncăbeşti, despre „căsuţa” lui Constantin Codrescu de la Ghermăneşti, despre „casa lipovenească” a lui Radu Anton Roman din Delta Dunării; acesta mai că mă convinsese, cred că prin 1984, să-mi cumpăr o casă aproape de Sulina şi eventual chiar şi un cuter care nu costa mai mult decît preţul unei jumătăţi de maşină. Dar n-a fost să fie!

Iată, deci, concluzia: o viaţă ce uitase farmecul „vacanţei în casa ta” spre a dobîndi mentalitatea de consumator ce îşi petrece concediul în „casa statului”; diminuare a simţului de proprietate şi o întărire a acestuia la categoria „artistă” sau „liberală” ce se manifestă individualist şi cîştigă nu, strict, din salariu ci din procente şi „uzufruct”. Nu atît „legislaţia” restrictivă ci mentalitatea dictează decăderea ideii de „casă de vacanţă” în vremea de altădată, cu alte cuvinte în Vechiul Regim.

Contrar ideilor preconcepute, aceste atitudini nu se modifică radical îndată după 1990, chiar dacă obstrucţiile create de legislaţia anterioară se abrogă. Explicaţia nu era, deci, aceasta ci stătea în mentalităţile dobîndite treptat. În consecinţă, categoriile inerţiale se păstrează în ansamblu, chiar dacă prezintă cîteva corecţii neesenţiale. Nici „profesiunile liberale” nu reacţionează altfel decît anterior, diferenţele provenind din capacitatea, diferită acum, de a colecta bani suplimentari. „Artistul” decade, inclusiv din punct de vedere al cotei sociale, în schimb avocatul şi, o noutate!, notarul se îmbogăţesc. „Profesorul” – sărăcit ca şi „doctorul” – nu mai contează.

Sigur este că „foştii ţărani” şi „foştii proprietari” rămîn la atitudinile anterioare. Rareori o casă moştenită „la ţară” devine „o casă de vacanţă” pentru orăşanul recent după cum cei ce „redobîndesc” nu folosesc spre a locui în „proprietatea strămoşilor” (stereotip propagandistic!) ci se grăbesc să vîndă, adesea ieftin şi rapid. Atrofierea simţului real de proprietate este în afară de orice îndoială. Prin 1993, am găsit un teren în Breaza („sanctuarul” recent al oligocraţiei) la un preţ de nimic dar vînzătorul, stabilit în cartierul Rahova din Bucureşti, nu avea nici un fel de document actualizat de proprietate şi nici măcar succesiunea „după bunică-sa”, efectuată de notar. Cu greu am reuşit să aducem „actele la zi” şi să cumpăr acea proprietate pe care însă nu am păstrat-o căci, în spiritul locului, vecinii – foste rude îndepărtate ale vînzătoru-lui, dar fără nici un drept legal – cultivau, pe terenul meu, varză, cartofi şi roşii, de parcă ar fi fost, în continuare, un bun familial. Acest gen de „psihologie de clan” – cu răsfrîngeri şi distorsiuni în materie de proprietate legală -apare adeseori şi capătă un caracter cutumiar, ce umbreşte dispoziţia legii iar pe titularul proprietăţii, plecat adesea – citez – „la dracu cu cărţi” (adică pe la oraş, dar nu se ştie pe unde), îl deposedează. Dramă contemporană? Evident că nu. „Fostul ţăran” nici nu se gîndeşte măcar la proprietatea rurală moştenită altfel decît ca o sursă – posibilă – de bani (mulţi, puţini, cît o da Dumnezeu) şi, ca atare, nici nu se îngrijeşte de ea. Devenit dependent de „drogul civilizaţiei”, acesta consideră – în chip definitiv – că tragedia vieţii lui ar fi întoarcerea silită „la ţară”, unde totul „se face” cu dificultate şi viaţa, în general, este grea.

Cît priveşte pe „redobînditori”, atitudinea este similară. Procentul celor ce au primit cîte o casă în regiuni turistice ori pleziriste şi au preluat-o spre a o locui în chip de „casă de vacanţă” ori, pur şi simplu, pentru exploataţie, este

categoric infim. Nici renovarea nu se face altfel decît pentru a-i creşte preţul. De regulă, vînzarea se produce repede şi în starea de delabrare a proprietăţii ce s-a constatat la preluare.

În materie de „profesiuni liberale”, repet, modificările sînt puţine şi depind de bani. Deşi nu am o statistică definitivă, cred, însă, că „doctorul” mediu (nu „celebritatea mediatică”, la a cărui uşă pacienţii stau, rînduri – rîn-duri, cu plicurile pregătite) nu mai este investitorul ferm în „case de vacanţă”. Evident că nici „artistul”, fără a pune la socoteală excepţiile ce confirmă, poate, regula. De altminteri, nici nu s-ar putea altfel. Noi nu avem încă scriitori „de tiraj” şi profesionişti în sens comercial şi nici plasticieni capabili să vîndă „bine” altfel decît cu iluzia anterioarei „comenzi de stat”. Patru-cinci actori de film ce cîştigă „bine” la nivel românesc dar jucînd roluri în filme străine (ce aplică la cinematografie principiul „lohnului”) nu răstoarnă imaginea de ansamblu, care conţine doar vise nerealizate. În schimb – ceea ce am notat deja

„avocatul” prosperă dar acesta este, în mecanismele sociale, nu strict o „profesiune liberală” ci o anexă a oligocraţiei şi o categorie subiacentă a ei.

De fapt, cei ce modifică radical imaginea anterioară şi deschid apetitul pentru casa de la munte şi de la mare (apoi chiar şi pentru „casa din suburbie”) sînt „îmbogăţiţii” vremurilor de azi, despre care adeseori se vorbeşte în chip pasional şi, de regulă, negativ, uitîndu-se că, de fapt, majoritatea proprietăţilor burgheziei din anii '20-'30 (a căror naţionalizare se deplînge) au fost dobîndite, mutatis mutandis, în aceleaşi condiţiuni.

Teza curentă este că marile proprietăţi imobiliare recente provin din bani „discutabili” şi, de bună seamă, acesta ar fi un fenomen strict contemporan. Dar concluzia este incorectă. Prin 1991, un domn simpatic, fost şef de sală la un restaurant faimos în Vechiul Regim (devenit, evident, proprietar de butic) îşi vindea o proprietate splendidă lîngă lacul Bicaz pe care o ridicase pe la sfîrşitul anilor '80 şi nu o folosise cine ştie cît. Altcineva, „cîrciu-mar” de notorietate în Cîmpia Română (fost mandatar) îşi cumpărase şi el o „căsuţă” pe la Buşteni (dar avînd vreo 7-8 camere), prin '80-'81, înainte să plece în Germania, unde „cîrciumarii” cîştigau mai bine. Faptele se evidenţiază şi, în realitate, se despart de concluziile ideologice sumare: „Milionarii” în „lei – ceauşescu” (de regulă oameni „de comerţ” ori speculatori liberi, denumiţi „bişniţari”) se manifestau – bineînţeles, cu mai multă fereală – ca şi „miliardarii de carton” din vremurile recente, fără, însă, a face „investiţii de faţadă” şi „de imagine” în proprietăţi imobiliare, ca azi.

Sigur este că oligocraţia a dezlegat gustul pentru un alt gen de viaţă, constituind un model social şi creind mitologii de locuire ce sfîrşesc prin a se impune ca deziderate. Din acest punct de vedere, acesta este un factor de

civilizaţie, indiferent dacă, din punct de vedere moral, situaţia convine mulţimilor sau nu.

Către jumătatea anilor '90, cine ar fi trecut, la sfîrşitul de săptămînă, prin Breaza, orăşel montan prefăcut, în doar cîţiva ani, într-un adevăr „templu al banului", ar fi întîlnit, din zece în zece metri, pe strada principală, preum-blîndu-se pe Corso zeci de „chipuri de la televizor", politicieni, şpicheriţe, afacerişti. Decăderea acestui oraş – fenomen trecător, fără nici o îndoială -nu stinge amintirea acelor zile ce aminteau, prin densitatea de recente „vip"-uri „les années folles" de la „2 Mai", din Vechiul Regim. Strămutată în zeci de localităţi turistice şi pleziriste – vechi şi noi – din toate regiunile ţării (de la Sinaia la Vama Veche, de la Eforie Nord la Lepşa, Viişoara de Neamţ, Trivale şi Bucium, la Hărman şi Poiana Braşov, la Buşteni şi pe Valea Doftanei) neo-burghezia desţeleneşte, de fapt, o realitate ce părea ternă dar avînd, în fapt, un uimitor potenţial. „Casa de vacanţă" – definită deocamdată în aspectul ei de „casă de munte" ori „de deal", redevine o temă de reflecţie colectivă şi consecinţele acestei situaţii se întrevăd. De fapt, se demonstrează că „se poate trăi şi altfel" iar revoluţia de mentalitate ce începe să se configureze la sfîrşitul anilor '90 îşi are un suport faptic şi în aceste realităţi. Acum apar noi categorii sociale ce se preocupă de sănătatea propriei vieţi fără a poseda averi considerabile şi fără a se arăta dispuse să risipească banii fără rost. Funcţionari de rang înalt şi personal „de vîrf" din companii internaţionale, proprietari locali de companii stabile, uneori chiar şi angajaţi ai acestora, un omenet cu profesiuni diferite şi capacităţi financiare foarte diferenţiate adoptă o altă viziune despre oraş (devenit şi aici, nu doar în Occident, „locul de făcut bani") prin comparaţie cu individualizarea vieţii private ce încearcă a se sustrage oraşului tentacular. Deodată, se observă că se pot obţine proprietăţi „ce fac viaţa mai calmă şi mai uşor de trăit" cheltuindu-se cu chibzuinţă şi cu perspectivă. Abia de acum încolo se consolidează structuri stabile şi investiţii constante, pornite nu din capricii ci din convingeri.

Apariţia „oraşelor de lîngă oraşe" devine o realitate inevitabilă, dar nu este o realitate exclusiv „bucureşteană". Pretutindeni unde „se mişcă banul" apar oglindiri de „oraşe noi" ce lărgesc spaţiile civilizate şi deschid căi către extensiuni şi mai mari. Vatra clasică – înăuntrul zidurilor formale – se depăşeşte prin „oraşul extra muros", ce mîine se va lăţi într-atît încît să se lege cu alte localităţi ori poate (cazul viitorului Megapolis de la Nord de Bucureşti) cu alte oraşe îndeajuns de mari. Esenţială rămîne mişcarea, astăzi stihială încă dar regularizată cu vremea de necesităţi intrinseci, ce nu se pot evita, arătînd că unde se stabilesc oameni în reşedinţe sînt trebuitoare şcoli, dispensare, cluburi, restaurante, biserică şi, evident, Primărie. Cînd „Paradisul Verde", azi la Corbeanca, va deveni – prin efortul noilor localnici – o comună nouă, cu Primărie, primar şi buget, se va observa că acest proces, poate astăzi confuz,

şi-a găsit încheierea naturală, creind nu aglomerări de gospodării ci colectivităţi ce funcţionează.

„CASA DE VACANTJĂ” nr. 7,8,9/2001

FORTUNA CU OCHI HULPAVI Trei eseuri despre sindromul lăcomiei nesăbuite

CÎT „FACE” CASA MEA?

Să tot fie patru luni de cînd un domn distins, fost ministru, pe care îl preţuiesc, mi-a telefonat pentru o mică „intervenţie”, cerîndu-mi să primesc pe o protejată care avea nişte „nelămuriri” în ce priveşte piaţa imobiliară. Deoarece tema descrisă era cu totul vagă iar prezentarea situaţiei – suficient de ambiguă, am încuviinţat acordîndu-i o întrevedere acestei pupile. Curînd, mi-am dat seama că o şi cunosc; voise, cu vreo trei ani în urmă, să-şi închirieze „un spaţiu” mai modest dar obligatoriu foarte central pentru un studio fotogra fic ori pentru filmări de publicitate. „Afacerea” ei era, de fapt, fotografia, filmul publicitar şi cred că şi moda. Însă acum „protejata” ar fi dorit să primească mai multe „materiale” extinse, „foarte documentate” şi, pe cît posibil, exhaustive privind „evoluţia preţurilor în ultimii cinci ani în Bucureşti, pentru vînzări de apartamente, case şi terenuri”. Evident, totul gratuit deşi în orice ţară civilizată aceasta ar fi fost materia unui „raport” ce se plăteşte consistent şi „pe loc”. În realitate, „protejata” făcea o mică escrocherie şi, dorind să-şi extindă activitatea, se înscrisese la un curs de evaluator imobiliar care, asigurîndu-i un atestat, îi ratifica o calificare prin „patalama” şi drepturi ce se întrevăd uşor. „Materialul” ce urma să fie luat de-a gata, prin „intervenţie”, ar fi fost „lucrarea de licenţă”, studiul final, dovada de aptitudine şi chiar de virtuozitate profesională. Dar, de fapt, fata nu ştia nimic pe aceste teme şi nici măcar nu arăta vreun interes serios în a se clarifica: îi trebuia „documentul” şi dreptul de a semna evaluări.

Această atitudine nu este nouă şi am mai întîlnit-o în cîteva rînduri. Cred că acum trei sau patru ani, un „administrator de bloc” ce teroriza locatarii de pe o scară vecină în maniera dezgustătoare ce se întrebuinţează, de regulă, de către aceşti mici satrapi veroşi, s-a prezentat şi el, linguşitor şi slugarnic, spre a obţine acelaşi gen de „informaţii” ce urmau să-i servească la „lucrarea de diplomă”. Evident, ca şi „protejata”, n-avusese a face în viaţa lui cu astfel de subiecte dar „patalamaua” îl fascina şi dorea în mod însufleţit s-o obţină cît mai curînd. Nici unul nu a primit nimic şi, cu siguranţă, nici alţii nu vor primi astfel de „ajutoare” în viitor.

A căpăta un document ce îngăduie, din păcate fără responsabilităţi, să alcătuieşti evaluare imobiliară cînd, de fapt, aceasta reclamă nu pregătire minimă ci „meserie”, nu este o joacă ce se desfăşoară doar pentru a ne împopoţona cu titluri şi „licenţe”. Aversiunea ce nutresc faţă de aceste tertipuri este definitivă şi, din păcate, întemeiată. Am nenumărate argumente să o întăresc.

Spre a se înţelege mai bine, adaug că un evaluator „cu carnet” poate întocmi documentaţie pentru privatizare de întreprinderi, percepînd un tarif tradus prin procente; poate redacta evaluări de garanţii imobiliare pentru bănci, societăţi de asigurări ori companii de leasing şi, în destule cazuri, rapoarte pentru firme, în vederea licitaţiilor de vînzări imobiliare iar pentru particulari – îndreptări de preţ la vînzări, investiţii şi închirieri. Azi, „evaluatorul” poate complica inutil evoluţia pieţii şi, dacă este incorect ori de-a dreptul incompetent, întăreşte stratul gros de corupţie în mediile publice, ajutînd să se obţină credite fără suficiente garanţii ori vînzări din patrimoniul public la preţuri aiuritor de mici. Răspunderea lui este, deci, colosală dar, din păcate, lăcomia, lipsa de caracter ori, pur şi simplu, „sistemul” croit rău care nu-l pedepseşte dacă a comis erori flagrante din nepricepere ori, cel mai adesea, din rea-cre dinţă şi complicitate, îi îngăduie o libertate de mişcare ce ar trebui obligatoriu restrînsă şi chiar lichidată, cînd se traduce în abuz.

Exemple sînt, pe aceste teme, pretutindeni şi cine se preocupă de aceste activităţi le-a observat direct ori le-a înregistrat din circulaţie publică şi consemnări de presă.

În 1997, o doamnă ce conducea o sucursală a „Bancorex” m-a solicitat, în disperare de cauză, să preiau mai multe „pachete” de garanţii imobiliare ce aparţineau unor rău-platnici aflaţi în incapacitate de a restitui împrumutul obţinut anterior, bănuindu-se a fi profitat de o prea largă îngăduinţă. Cîţiva sînt nume celebre, „miliardarii de carton”. Am luat mai multe zeci de dosare şi le-am studiat cîteva nopţi, ca să-mi formulez un punct de vedere, înainte de a primi oferta şi a organiza operaţiunea. Impresia era de-a dreptul halucinantă şi nu voi uita multă vreme senzaţia confuză, conţinînd indignare, mînie fără dezvoltare şi o disperare aproape cosmică, ce m-a încercat aproape la fiecare pagină răsfoită. Şi cum ar putea să fie altfel cînd se observă că „evaluatorul” (de fapt, un escroc plătit bine de aspirantul la împrumut) considera că un teren „extravilan” în Gruiu (însemnînd „cîmp de cultură” agricolă) ar fi valorat 15 $/mp, mai mult decît se cerea pentru Snagov, în zone „cu ieşire la lac”; valoare de 15-20 de ori mai mare decît un maximum ce s-ar fi putut negocia atunci dar încă şi acum.

Din nefericire, aproape toate dosarele arătau în acest mod şi practic nu mai era nimic de făcut. Am preluat doar vreo cîteva speţe şi una dintre ele am rezolvat-o destul de repede – dar ce folos? Recent, am studiat o documentaţie din aceiaşi categorie, cu diferenţa că obiectivul nu mai era acordarea de credite ci vînzarea prin licitaţie din patrimoniul unei companii de Stat. Aceasta convoacă un „evaluator”, cred că prin 1998, faimoasa companie IRECSON care, ocupîndu-se şi cu sondaje de opinie, anunţa în toamna lui 2000 un scor foarte încurajator pentru ţărănişti (!) în alegerile ce îi vor scoate pe aceştia, ulterior, din Parlament. Atunci „evaluatorul” stabileşte pentru un imobil foarte reprezentativ, din str. Lipscani nr. 18, o valoare de 312.000 $, deşi clădirea

avea vreo 2.000 de metri pătraţi şi se află unde se află. Cumpărătorul – probabil cunoscut dinainte – cumpără (căci, ce putea să facă în faţa acestui chilipir?) dar revinde în scurt timp iar celălalt cumpărător, îndoit de „afacere”, revinde rapid către CEC (sediul marilor combinaţii) cu aproape 1.800.000 $, adică de vreo şase ori mai mult decît soluţia propusă de „evaluator”. În faţa acestei situaţii, comentariile devin lipsite completamente de obiect. Dar, pentru a duce absurdul pînă la capăt, voi spune că IRECSON susţine, în mod sfidător, că ar deţine – în urma unei combinaţii de aceiaşi coloratură – monopolul „atestării” agenţilor imobiliari din Bucureşti (!!)

Prin raport la aceste mostre de incompetenţă (ce sînt, de fapt, mari afaceri unde responsabilul, adică evaluatorul, nu păţeşte nimic), micul raport de „evaluare umflată” făcut pentru uzul cîte unui particular ambiţios (şi pe placul acestuia) de cîte un posesor de „patalama” nu-i decît, ceea ce se cheamă trivial, o „mică ciupeală”. În peste zece ani de activitate imobiliară, am văzut sute de asemenea rapoarte şi cred că trei sferturi din acestea erau aiuristice şi jignitoare pentru bunul simţ. Prin toamna anului trecut, o persoană destul de petulantă – ce se înarmase cu un „raport de evaluare” de vreo zece pagini – mi-a cerut să ne ocupăm de vînzarea unui conac redobîndit recent, printr-o comună din Neamţ, şi pentru care cerea aproape 200.000 $ în baza concluziilor de preţ enunţate de evaluator, ajuns cam pe la 170-180.000 $. Cota stabilită de „specialist” era invocată de vînzătoare cu religiozitate, de parcă ar fi fost, Doamne iartă-mă, scrierile sfinte. Orice argumente cădeau în faţa încheierilor din terfeloaga pe care personagiul o agita, bătînd-o cu palma: „iată dovada”. De bună seamă, ne aflam în plin delir. Clădirea, prezentată în cîteva fotografii, era o viitoare ruină prin ale cărei ferestre fluiera vîntul, aşezată pe un teren de vreo cîteva mii de metri. Cred că mai mult de 20-25.000 $ era cu neputinţă de propus dar vînzătoarea voia să i se vîndă proprietatea la preţul stabilit de „expert” şi fără nici un comentariu; am impresia că nici măcar nu a permis să se facă o analiză „la faţa locului”, considerînd-o inutilă deoarece concluziile „de specialitate” erau emise anterior. „Ce să mai căutaţi acolo? Evaluatorul a hotărît.” Bineînţeles că, în aceste condiţiuni, evaluatorul ar fi trebuit să se şi ocupe de vînzare iar plata cred că era indicat să i se facă scăzîn-dui-se procentual diferenţele dintre „preţul imaginat” şi „preţul obţinut” ca să se înveţe minte, băgînd mîna în buzunar şi plătind astfel, lipsa de capacitate.

Evaluarea „după ureche” este, categoric, maladia care împiedică tranzacţiile imobiliare să se constituie într-o „piaţă” adevărată. Pretutindeni, dacă nu sînt păreri şi zvonuri, sînt „rapoarte de specialitate” produse, în destule cazuri, de „atestaţi” cu „lucrare de diplomă” culeasă – cum a dat Dumnezeu -din dosarele vreunei agenţii imobiliare. Adeseori, chiar şi cîte un jurnalist pripit face pe evaluatorul şi, de regulă, reies concluzii alarmante dar, de fapt, suprarealiste. Recent, am citit proza unui semnatar indignat care,

aflînd că un „îmbogăţit” deţine în Cartierul Primăverii o proprietate de 1.000 mp (Dar ce anume? Teren? Construcţie? Mister adînc!), socotea că „valoarea” totală ar trebui să fie exorbitantă pentru că „metrul pătrat costă acolo 1.000-2.000 $”. Ei, taci! Nu există nicăieri în Bucureşti un teren care să se cumpere cu 2.000 $/mp (există doar pe hîrtie, în „cotaţiile” de asociere între „stat” şi unii antreprenori străini „privilegiaţi”) iar cît priveşte preţul terenului în „Cartierul Primăverii”, acesta scade chiar dacă nu mai există decît puţine oferte (500-600 $/mp).

Altcineva, într-un ziar altminteri bine documentat, susţine că un alt „îmbogăţit” care ar fi obţinut – printr-o combinaţie iscusită – o proprietate de 8 ha în Băneasa achitînd O,85 $/mp, ar deţine, prin aceasta, o valoare imobi liară reală de peste 1.000 de miliarde de lei, adică vreo 33 de milioane de dolari! Dar, printr-o simplă operaţie de împărţire, rezultă o valoare de peste 410 $/mp, ceea ce este imposibil, căci, indiferent în ce arie din Băneasa s-ar situa, valoarea acestei proprietăţi este de opt-zece ori mai mică, pentru zona cea mai scumpă unde poate coexista o suprafaţă compactă atît de întinsă.

Ce este aici surprinzător? Modul superficial în a trata teme serioase şi, de fapt, apariţia unor curente de opinie aberante. Evident, eu nu spun că a obţine pe nimic proprietăţi cu valoare enormă este un fapt lăudabil dar a combate aceste situaţii cu argumente de ignorant face să dispară credibilitatea.

„Credibilitate” – iată cuvîntul! Căci dacă valoarea unei proprietăţi se va formula după voinţa lui Cutărică şi fiindcă aşa îi vine bine „jupînului” care plăteşte aceasta, cînd eroarea nu-i, pur şi simplu, o concluzie de analfabet în meserie, atunci va rezulta un domeniu fără repere, populat de participanţi derutaţi, ce înaintează în beznă, cerînd – în mod absurd – „cît nu face”.

STRĂNEPOŢM „LU' MAMA OMIDA”

Dar de unde provine această fascinaţie (adeseori morbidă), faţă de evaluator? Atunci cînd aceasta nu-i o „mică înţelegere” complice avînd la bază un aranjament cu scop semi-fraudulos, explicaţia constă în respectul mistic faţă de specialist, ecou modern al prestigiului şamanic din colectivităţile primitive. Şamanul, ghicitorul sau prezicătoarele impresionează pe omul normal căci deţin „secrete” şi „puteri”, dau impresia că „văd” prin lucruri şi extrag din insondabil adevăruri cu valoare de absolut. Rezultă deci, că în materie de imobiliar evaluatorul este un pandant al prezicătoarelor din Străuleşti.

În această funcţie eu nu am obiecţii de „imagine”, ci numai de procedură. Dacă ghicitoarele boscorodesc, profeţind în fraze amestecate în genul Oracolului din Delfi, iar „clienţii” acestora sunt mulţumiţi, căci deduc din înşiruirile de vorbe întocmai „cuvintele potrivite” ce le convin, „bolboroseala” evaluatorului nu este o îndeletnicire de natură magică, ea decurge din operaţiuni precise şi codificate şi din proceduri cu aspect ştiinţific. Diferenţa este izbitoare, deşi măsura de apreciere şi motivaţiile seamănă, de fapt.

Dar cât de „precise” pot fi evaluările, adică, de fapt concluziile unui specialist ce „cântăreşte” o valoare şi indică un preţ? De regulă, comanditarul – care gândeşte metafizic – cere un preţ fix şi absolut ce nu se tulbură de nici un fenomen fluctuant şi, ca o consecinţă, rămâne definitiv „cum a fost”. Adeseori, câte un vânzător indecis, ce şi-a propus, în diverse etape, proprietatea spre vânzare ori închiriere şi nu a sfârşit niciodată o tranzacţie având întotdeauna bănuiala rea şi stupidă că „se poate şi mai mult” (expresia sindromului de lăcomie iraţională) zice, dacă i se face o evaluare „la zi” corec tă şi neutră) că „acum trei ani luam mai mult, deci acela ar trebui să fie preţul şi nici discuţie mai puţin”.

Evaluare „la zi” – iată de fapt cheia întregii probleme. Căci, în realitate, şi valoarea proprietăţii imobiliare, ca şi oricare alt element ce există în lumea valorilor, are o trăsătură definită indiscutabil istoriceşte. Cu alte cuvinte, aceeaşi proprietate aşezată în aceeaşi locaţie „face” azi atât, în vreme ce „ieri” putea să aibă o cu totul altă valoare. Istoria, aşa cum se mişcă ea, după reguli ce scapă înţelegerii omeneşti, generează creşteri şi scăderi de valori, selecţii noi şi „dis-preţuiri” noi, fluctuaţii ce trebuie examinate atent înainte de a expune concluzii sub regimul momentului. Rezultă că, în afara unei evaluări „tehnice” (care înseamnă de fapt o adiţiune de valori materiale împănate de coeficienţi ce spun „ceva”, dar cărora le scapă esenţialul), o evaluare imobiliară în absolut este şi nerecomandabilă şi cu neputinţă de realizat. Rămâne valoarea în relativ, dar într-un „relativ” suficient de elastic spre a cuprinde un interval rezonabil „de piaţă” ori, în unele cazuri, chiar o epocă.

Acest mod de a gândi nu se manifestă, din nefericire, frecvent. Atitudinea contrară este, am subliniat aceasta, preponderentă. Dar în lumea valorilor, repet, selecţiile se produc inprevizibil când se modifică mediul şi contextul. „Contextul” – iată încă o noţiune. Şi, spre a se înţelege mai bine, voi face câteva disociaţii.

În 1970, în apropierea Lacului Herăstrău şi la o aruncătură de băţ de „Cartierul Primăverii” – acest adevărat „oraş interzis” al acelei vremi – exista un fel de cătun bine definit topografic, având uliţe din piatră de râu (uneori chiar şi de pământ prăfos), case scunde şi sărăcăcioase, şcoală şi chiar biserică de parohie şi cimitir. Acest cătun, ce-l vom denumi „Şcoala Herăstrău”, nu avea cine ştie ce valoare din punct de vedere imobiliar şi chiar dacă, în absolut, nu avem decât puţine informaţii privind preţurile, concluzia se impune de la sine. Voi preciza doar că o casă ca vai de lume şi terenul, ce nu valora practic nimic, se vindea pe la 1975 cam la 50.000-70.000 lei. Adică preţul unui automobil, ce se traduce, în valorile de azi, pe la 3800-4000 de dolari. Astăzi, orice parcelă de 200-250 mp, cu aceeaşi casă – devenită, cu vremea, un adevărat bordei – se cumpără cu de vreo 10 ori mai mult dacă nu chiar la valori şi mai mari. Dar de unde rezultă diferenţa? Din modificarea de context. Cătunul de ieri este azi o

regiune de dezvoltare unde a crescut peste noapte un cartier de bogătaşi ce „nu se uită la bani”.

Locaţia, cum se zice, nu s-a schimbat, s-a schimbat însă valoarea urbanistică – de fapt „de piaţă” – a întregii regiuni. Acum se înţelege mai bine miza ce se pune în ideea de redobândire. Proprietăţi ce s-au naţionalizat ori, în unele situaţii, au fost cumpărate de stat prin despăgubire, se revendică azi, deoarece contextul urbanistic este în multe cazuri cu totul altul şi, de regulă, categoric mult mai favorabil beneficiind, adeseori, de modificări orăşeneşti, avantajoase, făcute în chiar vremurile ce se satanizează. Un teren ce se afla pe o străduţă altădată imundă, de pe la capătul străzii Nerva Traian (şi care, deci, făcea nici doi bani), astăzi este situat în „Centrul Civic” şi se poate negocia de către redobânditor la preţuri ce nici nu se puteau visa altădată şi care, de altfel, nici nu ar fi fost posibile dacă nu apăreau „abuzurile” şi „demolările”. Doi astfel de norocoşi – cărora istoria, acuzată de toate relele, le-a adus în cele din urmă o bogăţie de neimaginat – avuseseră două căsuţe alăturate, ca vai de mama lor, de fapt case de mahala – pe unde astăzi trece Bulevardul Bure-bista. Ieri fără nici o valoare, proprietăţile – redobândite – se vând azi cu 110115 $/mp, iar pentru o parcelă de 150-200 mp reies multe sute de milioane de lei, de unde pot ieşi – prin cumpărare – un apartament, o maşină, ustensile şi bani de buzunar, aproape cât agoniseala – rezultată din privaţiuni – de o viaţă întreagă.

Dacă prin 1930 (când „se croiau” planurile a ceea ce astăzi se cheamă cartierul Primăverii, dar urma să fie atunci doar o zonă de case ieftine „de regie”, la margine de Bucureşti), cineva ar fi profeţit că în numai trei sferturi de veac acesta va fi cea mai scumpă aşezare umană din România, cred că ar fi fost luat de îndată în derâdere. La vremea aceea, ziarele ar fi scris despre cazul unei localnice Emma Bovary care cred că divorţase fiindcă bărbatul său era atât de incapabil social, încât nu-i oferise decât o casă „la ţară”, adică fix în zona Bulevardul Aviatorilor de azi!

Iată paradoxul: valoare mică ori neînsemnată ieri, valori mari, adesea exorbitante – azi şi poate chiar şi mai mari – mâine.

Iată concluzia: valoare absolută şi „preţ fix” nu există, există doar „valoare la zi”, determinată de context, adică „piaţă vie”.

„CASTELUL DIN CARPAŢI”

Din păcate, oricît s-ar vorbi despre „valori relative”, context, evoluţie de piaţă, fluctuaţii de preţ şi altele de acelaşi fel, lăcomia nesăbuită şi adeseori obraznică nu cunoaşte limite. Un fenomen recent, ce a luat proporţii de coşmar, confirmă aceste observaţii.

Pe la începutul lunii august, în acest an, ziarele au început să relateze, publicînd articole de la o zi la alta mai inflamate, despre nişte aşa – numite „notificări” ce se redactau de către aşa – numiţi „proprietari de drept” în virtutea legii 10/2001 (o „lege de reparaţie”), document ce solicita „restituirea”

unor ipotetice proprietăţi „în natură” ori „prin echivalent”. Spre a se stabili „echivalenţa”, pretendentul formula o valoare, trebuind, de fapt, să evalueze acel „bun imobiliar”. Sumele invocate sînt, în cele mai numeroase situaţii, pur şi simplu de neimaginat. Un castel din Macea (în Transilvania) este socotit de „proprietar” la vreo 750.000 USD; parcul acestuia – devenit grădină bota nică populată cu o floră rară – ca şi clădirea, renovată însă cu nu bani puţini de către Universitatea Arad sînt concesionate pe cîteva zeci de ani. O fabrică de bere de lîngă Botoşani în fiinţă pe la sfîrşitul secolului XIX, însă demolată după 1950 ar valora în viziunea „proprietarului” peste 11 miliarde de lei, adică vreo 350.000 USD. La Crevenicu (în Teleorman), un conac „ar face” – după evaluatorul „proprietar” – cam 100.000 $. O moară lîngă Botoşani este apreţăluită de „proprietar” cam la 3 miliarde, deci aproape 100.000 $. Şi aşa mai departe. Însă toate acestea sînt forme de suprarealitate, rezultate din incompetenţă, lipsă de chibzuinţă şi dintr-un gen de petulanţă ce nu mai surprinde astăzi, de fapt. Dar cine a formulat astfel de „evaluări” ce irită şi încurcă o vedere corectă a situaţiei de ansamblu? Cînd nu este cîte un avocat nepriceput dar fălos, autorul este o rudă „deşteaptă” ori „o cunoştinţă” binevoitoare dacă nu chiar un „evaluator cu ştampilă” sensibil la atenţii. Dar, de fapt, acestea sînt tipice „evaluări” aranjate ori pretenţii ce se formulează în funcţie de suma de bani „de care avem nevoie”: nimic nu seamănă cu realitatea în ceea ce am expus.

Sentimentul ce rezultă de aici este, în mod categoric, de halucinaţie chiar dacă uneori – din păcate arareori – valorile se apropie de realitate (cazul pretenţiilor emise de Sturzeşti: o moară – 15.000 $, o cabană – 5.000 $, apoi 26.000 $, 30.000 $ şi 10.000 $ – trei mori, toate în regiunea Neamţului).

În Occident, de pildă, se vînd cu 400.000 – 700.000 $, castele din secolul XIX, conservate mulţumitor şi înconjurate de parcuri întinse pe multe hectare dar nişte „proprietari” evaluează un conac din Gădinţi (în Moldova) la o sumă apropiată de acestea. Alţii cer pentru un castel din Dărmăneşti „ni moins ni plus” decît 1.000.000 $ şi s-a găsit imediat un cap-sec dintre autorităţile locale să-şi dea cu părerea „că n-ar fi mult” (căci, deh, nu dă de la el) deşi în Franţa nici nu s-ar putea visa o vînzare la o asemenea cifră. Nişte „proprietari” evaluează cîteva cinematografe din Iaşi la cote de 100.000 $ şi 200.000 $ deşi piaţa imobiliară locală nu poate „înghiţi” aceste valori şi, de fapt, nici nu le cultivă în mod frecvent.

Un personagiu ce se propune – cu skepsis – în postură de „simplu cetăţean” solicită proprietăţi pe Valea Prahovei estimate de el, avocaţi şi, probabil, vreun consilier zelos, la peste 25 milioane de dolari (americani). Alţii, ceva mai modeşti, visează la sume considerabil mai mici însă, în orice caz, majoritatea pretendenţilor visează – valoric vorbind – „cai verzi pe pereţi”.

Dar de ce acestea sînt preţuri de neimaginat?

Fiindcă, întîi de toate, nu au aproape nici o legătură cu realităţile „pieţii” în acest context şi de aici (nu-i vorbă că nici din multe părţi ale lumii!). Iată, de

altminteri, cîteva îndreptări. În materie de „conace” (ori ceea ce se cheamă „domenii rurale”) preţurile sînt, de regulă, foarte scăzute căci este cerere foarte redusă şi reţinere faţă de costurile ulterioare de reparaţii, care sînt conside rabile. Clădiri vechi, arătoase la vremea lor, însă adesea delabrate acum, avînd pereţii muşcaţi de dintele grozav al vremii, lipsite de utilităţile ce definesc un confort minim contemporan, aşezate pitoresc dar la capătul unor drumuri prăfuite de ţară ce nu visează asfalt nici peste cinzeci de ani – ele definesc o România aproape „antediluviană” în materie de stil de viaţă şi de mod de locuire. Costurile mari traduc această realitate şi categoric că vor completa lacunele, numeroase şi diverse, astfel încît acest gen de proprietate „costă cît nu face”. De altminteri, „conacele” propuse de cinci ani încoace de către alte categorii de „redobînditori” s-au vîndut greu, „prost” şi ieftin, către o categorie heterogenă de achizitori ce utilizează în scopul exploatării.

Dar „castelul din Carpaţi”, de pildă cel de la Dărmăneşti pentru care „evaluarea de pretendent” ar fi către milionul de dolari? Aici situaţia este diferită. Noţiunea de „castele rurale” nu s-a invocat frecvent pe piaţa imobiliară în afara cîtorva clădiri (de regulă din Transilvania) destul de dărăpănate şi exagerat denumite „castele”. Un astfel de „castel” aflat prin împrejurimile oraşului Sf. Gheorghe nu s-a vîndut nici pînă astăzi, după ce, cred că în 1996, apăruse la vînzare la un preţ ce depăşea 120.000 DM; dar, evident, preţul a scăzut, treptat şi mult, însă fără nici o consecinţă pozitivă. Fapt este că inexistenţa unei „pieţe de castele rurale” (ofertă mică şi cerere „perplexă”) nu a crescut preţurile nicidecum ceea ce arată că, prin „redobîndirea în natură” şi propunerea imediată către vînzare, acumularea de ofertă – avînd, deci, „de unde să alegi” – va scădea preţurile şi mai mult decît azi.

Astfel, „milionul de dolari” devine o naivitate, indiferent dacă întregul proprietăţii – cu tot, cu terenuri auxiliare şi felurite acareturi – ar „face” atîta. Dar, din păcate, „nu face”. Cu cele 6 hectare de teren înconjurător (care, fiind construibil nu poate valora, la Dărmăneşti, mai mult de maximum 2 $/mp) „castelul din Carpaţi” – indiferent de cîte camere ar avea şi de cît de bine ar fi conservat – nu poate depăşi 350.000 $, în condiţiile unei pieţe echilibrate, de unde excludem apariţia – ca achizitor – a unui miliardar american excentric, a unui emir arab ori a vreunui „şeic roşu” din fosta Uniune Sovietică.

Cît priveşte fabrica de bere contemporană cu I.L. Caragiale şi care nici nu mai există dar „valorează” 11 miliarde şi moara ce abia s-o mai ţine dar „valorînd” 3 miliarde, nostimada este absolută. Vorba poetului Bacovia: „O ţară tristă, plină de humor”

„CASA LUX” nr. 7,8,9/2001

EPILOG

Cînd am recitit aceste mici eseuri, corectîndu-le pentru tipar, am înţeles de unde vine disperarea ce se evocă adeseori cînd se descrie realitatea curentă

de aici. În mod vădit, o explicaţie unică nu este de imaginat. Sursele sînt numeroase şi cu greutăţi diferite dar mulţimea lor şi, mai ales, incoerenţa apasă şi creează o durere nedesluşită. Dar, indiferent de origine, senzaţia ireductibilă este absoluta inutilitate a oricărui efort modificator, impresia că nu se mai poate face nimic. Acest fatalism ce adeseori traduce aproape impenetrabilitatea unui blestem se înţelege şi se motivează în imediat însă nu se justifică din perspectiva marilor cicluri, unde, în fond, nimic nu este definitiv.

Şi, de fapt, aceasta şi va fi realitatea. Dar ce se va petrece, în definitiv, atît de şocant? Nimic mai mult decît ceea ce s-a produs deja odinioară, căci istoria nu doar se repetă ci povăţuieşte spre a ne face să vedem totul cu ochi mai senin şi împăcat.

„Prostimea" – care, contrar viziunii neo-ciocoieşti, se orientează intuitiv – se va deştepta, obligată de ameninţarea dispariţiei fizice prin condiţia de sărac lipit şi va găsi soluţii ce azi par absurde. „Mintea de pe urmă" va duce masele de şomeri din oraşe la sat, prin „reciclare" nu impusă ci aleasă de nevoie. Cînd „protecţia" se încheie şi, deopotrivă, nu mai este nimic de vîndut în casă, şi nici casa măcar, atunci braţele şi mintea trebuie puse în lucrare căci cine stă dispare.

Marile averi ce s-au clădit pe jaf, fraudă şi impostură, intrate pe mîna unor inşi ce nici nu ştiu ce noroc a căzut pe capul lor, se vor împrăştia în vînt – administrate prost şi risipitor – sau vor fi puse în lucrare de slujbaşi isteţi şi pricepuţi. În orice caz, ce e făcut e bun făcut dacă intră pe alte mîini, mai harnice şi conduse de un cap aflat pe umeri iar nu în nori.

Cei harnici şi idealişti, ce au răzbit cu muncă, imaginaţie şi opinteală supraumană, vor arăta populaţiei dezrădăcinate că se poate şi îi vor arăta şi căile de a înainta cu puterea proprie.

În fine, se va putea băga de seamă că nu sîntem o ţară cu rezervă secată şi omenet stricat, cum încă circulă impresia azi, nemeritat şi fără argument care să stea în picioare.

Iar dacă toate acestea fi-vor cu neputinţă de realizat, atunci nu vom mai avea aci, curînd, o România ci o margine de Tartarie, un Romanistan ori, poate, o adunătură de principate ce vor asista indiferente cum se naşte ultimul vorbitor de limbă română şi cum dispare şi el, lăsînd fără sensuri o lume de aici pe care o puteau denumi potrivit doar aceste cuvinte.

BUCUREŞTI, ianuarie 2003

SUMAR

Poveşti triste despre case şi grădini.....3
„Povestea porcului". O patologie a „omului nou".....5
Sfătuitorul slugarnic şi „beneficiarul" neglijent. O patologie a risipei.....10
„Povestitori magici". O patologie a publicităţii imobiliare.....14
„Jocul la ruletă". O patologie a „preţului de monopol".....17

„Sindromul cutiei de chibrit”. O patologie a proprietăţii.....23
Sufletul casei. Eseu despre lumea fără totem.....26
Oraşele „de lîngă oraş”. „Mod de viaţă” ori „sanctuar”?.....32
Fortuna cu ochi hulpavi. Trei eseuri despre sindromul lăcomiei nesăbuite.....38
Epilog.....47